

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

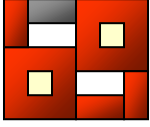
---



## **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:

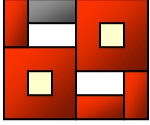
**BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

**BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

**EKLER**



## **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ**

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

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/006 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**

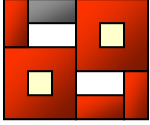
17.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Rapor Tarihi**

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 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 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.

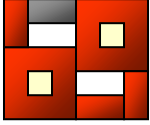
**2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı**

Bu değerleme raporu; İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde 'Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı' vasfıyla kayıtlı, 189 m<sup>2</sup> 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**

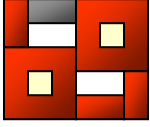
Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70-70A adresli yerde bulunan Vakıfbank Aliağa Şubesi ve lojmanıdır. Tarif olarak taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında 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 yoğun olduğu, gelişimini tamamlamış bir bölgede yer alan cadde üzerindeki binaların çoğunluğu 20 ila 30 yaşları civarındadır.



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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,

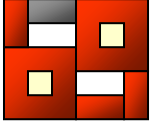
Aliğa Limanı'na 4 km,

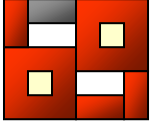
İzmir kent merkezine (Çiğli) ise 32 km'dir.



Değerleme konusu taşınmazın yakın ve uzak plan konumu







### **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 <sup>2</sup>                              |
| 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                                         |

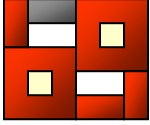
### **3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

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:**

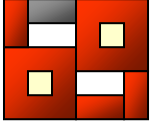
Aliaga Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 18.12.2013 tarihli yazıya göre (İmar Durumu için daha önceden başvuru yapılmış ancak Belediye tarafından yazılı İmar Durumu rapor hazırlandıktan sonra verilmiştir) değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre blok nizamlı ve 6 katlı 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik alan ve 7 kat için düzenlenmiştir.

Projede ve mevcutta galeri boşluğu olan ve 1. katta yer alan 48 m<sup>2</sup> alanlı bölüm belgelerde toplam alana dâhil edilmiştir. Bina mevcutta 1.323 m<sup>2</sup> - 48 m<sup>2</sup> = 1.275 m<sup>2</sup> 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**

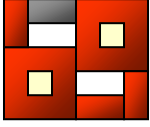
Türkiye'nin İstanbul ve Ankara'dan sonra 3. büyük metropolü olan değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Aliğa İlçesi'nin bağlı olduğu İzmir İli, TÜİK tarafından 2011 yılında yapılan adrese dayalı nüfus sayımına göre 3.965.232 olan nüfusu ile Türkiye'nin en büyük ikinci liman kenti ve Ege Bölgesi'nin 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 dolum 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



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**

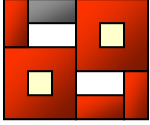
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **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 m<sup>2</sup> 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.



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 m<sup>2</sup>, 1. katta ise 141 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam 1.275 m<sup>2</sup> 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 cephesindendir. Lojman katlarına giriş kapısı alüminyum doğramalı cam, ortak kullanım alanlarının zeminleri karo mozaik ve dökme mozaik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır.

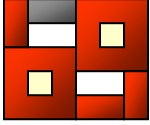
### **Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri ve fonksiyonel dağılımlar:**

**Bodrum kat:** Toplam 189 m<sup>2</sup> 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 alçıpanıdır.

**Zemin kat:** Toplam 189 m<sup>2</sup> 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 alçıpanıdır. 1. kata erişimi sağlayan merdiven betonarme, traverten zeminli ve demir profil tırabzanlıdır.

**1. normal kat:** Toplam 141 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.





**2. normal kat:** Toplam 189 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 mesken ve merdiven evinden ibarettir. Deniz cepheli olan mesken 88 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 oda, salon, mutfak, banyo-WC, hol ve 2 balkondan ibarettir. Cadde cepheli olan mesken 83 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 mesken ve merdiven evinden ibarettir. Deniz ve cadde cepheli olan mesken 118 m<sup>2</sup> alanlı olup, 3 oda, salon, mutfak, banyo-WC, WC, hol ve 2 balkondan ibarettir. Cadde cepheli olan mesken 53 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı olup, kat planı, malzeme ve işçilik özellikleri 3. kat ile aynıdır.

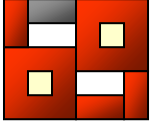
**5. normal kat:** Toplam 189 m<sup>2</sup> alanlı olup, kat planı, malzeme ve işçilik özellikleri 2. kat ile aynıdır.

**Katlar ve Alanları:**

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

**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 değerlendirme yapılmıştır. 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 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

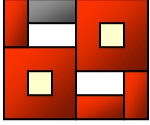
Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsisli bir yapıdır. Tamamı aynı maliğe ait olan, bölünmüş veya farklı kişilerce müşterek kullanımı söz konusu olmayan yapının tamamı değerlendirilmiştir.

#### **4-8 En Yüksek ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve cins tahsisli bir bina olması dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve en verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **4-9 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.



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

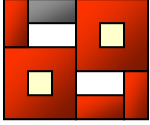
Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu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

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

### 4.9.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

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

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



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

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

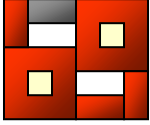
#### **4.9.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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



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

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

#### **4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

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

#### **4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

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

#### **4.13. 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.

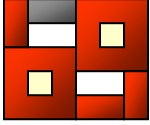
#### **4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış/Kira Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

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 m<sup>2</sup>, birinci katta 120 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 280 m<sup>2</sup> alanlı dükkân 1.750.000.-TL bedelle satılıktır. (6250.-TL/m<sup>2</sup>) Bizim Emlak 0 (232) 515 51 01
- 2) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, Ziraat Bankası Şubesi karşısı, zemin katta 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 550.000.-TL bedelle satılıktır. (6.875.-TL/m<sup>2</sup>) Turyap Aliğa Temsilciliği (0.232.6161458)
- 3) Taşınmazın bulunduğu aynı caddeye cepheli, zemin katta 145 m<sup>2</sup> alanlı dükkân 900.000.-TL bedelle satılıktır. (6.206.-TL/m<sup>2</sup>) Sinan Kanlı 0 (546) 617 00 94

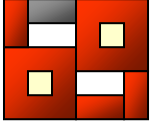




- 4) Taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine dik bağlantılı Sevgi Yolu üzerinde, konum itibarıyla çok daha az avantajlı, zemin kattaki 75.m2 büyüklüğündeki işyeri 425.000.TL fiyat ile satışa sunulmuştur.(5.666.TL/M2) Turyap Aliğa Temsilciliği(0.232.6161458)
- 5) Taşınmazın bulunduğu aynı caddeye paralel, ticari aktivitesi daha az olan, cadde üzerindeki zemin katta 115 m<sup>2</sup> alanlı dükkân 600.000.-TL bedelle satılıktır. (5.218.-TL/m<sup>2</sup>) 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. m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, şehir manzaralı, asansörsüz binadaki mesken 160.000.-TL bedelle satılıktır. (1.777.-TL/m<sup>2</sup>)
- 9) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, Aliğa Belediyesinin yanındaki iş merkezinde bulunan, 5.kattaki, 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, ticari aktivitesi çok daha az, ofis 25.000.-TL bedelle satılıktır. (1.250.-TL/m<sup>2</sup>) Vera Gayrimenkul 0 (532) 137 10 57
- 12) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 4.katta bulunan 3+1 odalı, 130. m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, şehir manzaralı, asansörsüz binadaki mesken 155.000.-TL bedelle satılıktır. (1.192.-TL/m<sup>2</sup>) Bizim Emlak 0 (232) 616 74 02
- 13) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 4.katta bulunan 3+1 odalı, 153. m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan, şehir ve deniz manzaralı, kombili binadaki mesken 185.000.-TL bedelle satılıktır. (1.021.-TL/m<sup>2</sup>) Aydın Tokal 0 (232) 617 12 92

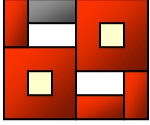


## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **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 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.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında değerlendirme konusu taşınmaz gibi cins tahsisli satılık veya kiralık taşınmaz bulunamamış, zemin kat dükkan ile ara kat ofis ve mesken emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan iki adet zemin kat dükkanlardan birinin m<sup>2</sup>'si için 6206 TL değerinin m<sup>2</sup>'si için ise 6.875 TL istendiği görülmektedir. Emsallerin konumları, alanları, yaşları dikkate alınmış, değerlendirme konusu taşınmazın köşe parsel üzerinde yer alması ve ticari hareketliliğin emsallere göre daha iyi olduğu konumda bulunması göz önünde bulundurularak, binanın zemin m<sup>2</sup> değerinin **9000TL** olabileceği kanaatine varılmıştır. Ara katlarda yer alan mesken ve ofis emsallerinin manzara avantajları ve donanım özelliklerine göre 1.021 TL / m<sup>2</sup> ile 1.777 TL/ m<sup>2</sup> arasındaki değerlerden satışa sunulduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu binanın katlarının m<sup>2</sup>'sine de, kat yüksekliğine, cephelerine, alanlarına ve iç özelliklerine göre **1150TL ila 1500TL** arasında değerler verilmiştir. Binanın bodrum katı eğimden dolayı arka cephe yönünden bakıldığından tamamen tabi zemin kotunun üzerinde yer almakta olup, zemin kattaki şube lokali tarafından kullanılan bodrum kata arka cepheden giriş de planlanmış olduğu göz önünde bulundurularak bu katın m<sup>2</sup>'sine **2500TL** değer takdir edilmiştir. Yine zemin kat şube lokali tarafından kullanılan 1. normal kat, asma kat gibi kullanıldığından zemin katın yaklaşık %60' oranında değerli olabileceği düşünülerek 1. katın m<sup>2</sup>'sine **5.500TL** değer takdir edilmiştir.



Taşınmaz için maliyet oluşumları analizi yöntemine göre değerlendirme yapılabilmesi için bölgede boş arsa emsali bulunamamıştır. Bu nedenle emsallerde yer alan satılık dükkan ile normal kat ofis değerlerine göre taşınmazın tamamının değeri (ayrı ayrı katlar olarak ele alınarak) hesap edilmiştir. Tümünden geri gelinerek, indirgemeler yapılarak taşınmaz arsa değeri hesap edilmiş ve bölgede emsal araştırması yapılırken alınan emlakçı görüşleri ile hesap edilen değerler örtüştüğünden değerlendirme konusu taşınmazın arsa m2 değerinin **12.000TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmaz parseli üzerindeki bina, Bayındırlık Bakanlığının yapı gurubu ve sınıfı tablosuna göre 3-B sınıfında yer almakta olup, 2013 m2 değeri 585TL/m2'dir. Yaklaşık 23 yıllık binanın amortismanı da %25 olup, bina değeri hesaplanırken bina alanı ile 2013 yılı yapı birim m2 değeri çarpılmış ve amortismanı da düşülmüştür.

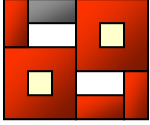
Maliyet oluşumu yaklaşımında arsa+bina değerine kar payı ve değeri uygunlaştırmak adına düzeltme-yuvarlatma payı da eklenmektedir. Bölge geneli için %30 kar payı uygun olup, bu oran dikkate alınarak arsa+bina bedeline ilave edilmiş ve değeri yuvarlatmak adına uygunlaştırma yapılarak tabloda gösterilmiştir.

Yapının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı” niteliğinde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

### 5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, 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.



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga 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:

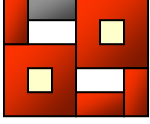
| Katlar                | Alanlar (m2) | Birim Değer(TL/m2) | Değer (TL)       |
|-----------------------|--------------|--------------------|------------------|
| Bodrum                | 155          | 2500               | 387.500          |
| Zemin                 | 171          | 9000               | 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          |
| <b>TOPLAM</b>         |              |                    | <b>3.510.550</b> |

### 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)<br>(Bina Değeri Üzerinden) |            |                     | -186.468          |
| Şerefiye/Uygunlaştırma<br>Değeri           |            |                     | 672.593           |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>                        |            |                     | <b>3.500.000</b>  |

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



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 değerleme 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

### EKLER

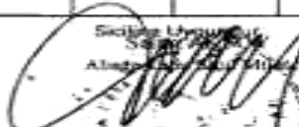
Taşınmaza ait fotoğraflar,  
Tapu Senedi,  
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,  
(Aplikasyon Krokisi, Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)  
Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

### 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<br>SPK Lisans No: 401064 |                      | Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ<br>SPK Lisans No: 400191 |



## TAPU

|               |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|------------|-----------|----------|
| Bilgi         | İZMİR                                                                                                                                                     | Türkiye Cumhuriyeti<br><br>TAPU SENEDİ               |          |            | Fotoğraf   |           |          |
| İlçesi        | ALIĞA                                                                                                                                                     |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
| Mahallesi     |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
| Köyü          | ALIĞA                                                                                                                                                     |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
| Sokağı        |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
| Mevkii        | KÖYÇİVARI                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
| Satış Bedeli  |                                                                                                                                                           | Patta No.                                                                                                                             | Ada No   | Parsel No. | Yüzölçümü  |           |          |
| 1.000.000,00  |                                                                                                                                                           | 50                                                                                                                                    |          | 5637       | ha         | m²        | dmm      |
|               |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            | 189,50 m² |          |
| GAYRİMENKULÜN | Niceliği                                                                                                                                                  | KARGIR BEŞ KATLI HİZMET Binası ve Lojmanı                                                                                             |          |            |            |           |          |
|               | Sınırı                                                                                                                                                    | Planimetredir                                                                                                                         |          |            |            |           |          |
|               |                                                                                                                                                           | Zemin Sistem No : 31926862                                                                                                            |          |            |            |           |          |
|               | Edinme Sebebi                                                                                                                                             | Tamamen TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı ösen VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. |          |            |            |           |          |
| Sahibi        | VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                        |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
|               | Tüm                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
|               |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            |           |          |
| Geldisi       | Yerleşim No.                                                                                                                                              | Cilt No.                                                                                                                              | Sayı No. | Sıra No.   | Tarihi     | Gittisi   |          |
| Cilt No.      | 427                                                                                                                                                       | 59                                                                                                                                    | 5722     |            | 31/01/2011 |           | Cilt No. |
| Sayı No.      |  <p>Sekizinci Üye Alişan Uzun<br/>Alişan Uzun'un Adına Mithat Uzun</p> |                                                                                                                                       |          |            |            |           | Sayı No. |
| Sıra No.      |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            |           | Sıra No. |
| Tarih         |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                       |          |            |            |           | Tarih    |

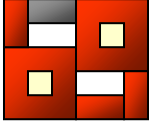
ATHLETS 4.5. 2000

Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır

Sink No. 129

**TAKYİDAT OLMADIĞINI GÖSTERİR TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN YAZI**





## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

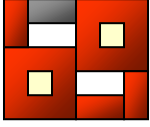
| TASINMAZA AIT TAPU KAYDI            |                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi<br>: Anı Yığılmaz        | Ada/Parsel<br>: -45637                                          |
| Zemin No<br>: 31925862              | Yüzölçüm<br>: 189,00 m2                                         |
| İl / İlçe<br>: EYÜB/ALİPAŞA         | Anı Taş. Nitelik<br>: KARGIR BES KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI |
| Korunum Adı<br>: Aliğa TM           |                                                                 |
| Mahalle / Köy Adı<br>: ALİPAŞA KÖYÜ |                                                                 |
| Mevki<br>: KÖYÇİVARI                |                                                                 |
| CHT / Sayfa No<br>: 59 / 5722       |                                                                 |
| Kayıt Durum<br>: Akif               |                                                                 |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                    |                              |                               |
|--------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                              | Elbirliği No                 | Hisse Pay/Payda               |
| 126077226          | VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |                              |                               |
|                    |                                                    | TAM                          | 189,00                        |
|                    |                                                    | Edinme Sebepi - Tarih - Yev. | Tarih - Sebepi - Tarih - Yev. |
|                    |                                                    | Satın - 31/01/2011 - 627-    | - -                           |

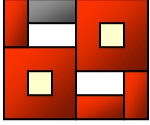
Raporlayan: tk36076  
Abidin TOPALOĞLU  
Kaydına Uygundur,  
03.12.2013  
Atilla OCAK  
Yetkili Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Sayı : 03.12.2013 / 15-02



İMAR PLANI

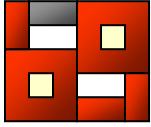




**İMAR DURUMU BELGESİ**

|                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              | <b>T.C.<br/>ALIAĞA BELEDİYESİ<br/>Plan ve Proje Müdürlüğü</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sayı : 31205868-310-1290-SS42<br>Kona : İmar Durumu                                                                                                                                           | 18/12/2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b><br>Halaskargazi Cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey<br><u>SİĞIR/İSTANBUL</u>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| İlgi : 04.12.2013 tarihli dilekçeniz.                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| İlgi dilekçenize konu İlçemiz, Köycüvar mevkii, 5637 numaralı parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Rink nizam, 6 kat, ticaret alanı olarak planlıdır.<br>Bilgilerinize rica ederim. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <br>Kerem SARAL<br>Plan ve Proje Müdür V.                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>ALIAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b><br>Plan ve Proje Müdürlüğü<br>Kültür Mah. İstiklal Cad. No:66<br>41060 / İZMİR<br>130/100'd 52014                                                           | Tel: 0232 616 3980 / 406<br>Faks: 0232 616 3719<br>İnternet: <a href="http://www.aliaga.bel.tr">http://www.aliaga.bel.tr</a><br>E-Posta: <a href="mailto:imar@aliaga.bel.tr">imar@aliaga.bel.tr</a><br><br>18/12/2013 09:55 02326163719 |





# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## YAPI RUHSAT BELGESİ

**T. C.**  
**İl:** İstanbul  
**İlçe:** Kadıköy  
**Belediye:** Beşiktaş

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Ölçü No: 12  
Sayfa No: 12  
Dosya No: 13

**BÖLÜM I — Yapının yeri (Adres):**

Dağıtım: Kağıthane  
Muhafaza: Beşiktaş  
Yol: 30  
Ada: 3632  
İmar durumu: ...

**BÖLÜM II — Yapının zemin ve temel durumu:**

A. Zemin durumu: ...  
B. Temel durumu: ...

**BÖLÜM III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:**

1. Yeni yapı için verilmiştir. ☒  
2. Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐  
3. Tadilat için verilmiştir. ☐  
4. Tadilat için verilmiştir. ☐  
5. Başka amaç için verilmiştir. ☐

**BÖLÜM IV — Yapının kullanım amacı ve yollar:**

Kullanım amacı: ...  
Yollar: ...

**BÖLÜM V — Yapının yapıldığı alan ve kullanıldığı alan:**

Alan: ...  
Kullanıldığı alan: ...

**BÖLÜM VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:**

Kat sayısı: ...  
Yüksekliği: ...  
Maliyeti: ...

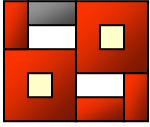
**BÖLÜM VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama:**

Gelir: ...  
Açıklama: ...

**İmzalar:**  
Sorumluluğu alan: ...  
Ruhsatnameyi dolduran Memur: ...  
Muhasebecinin: ...  
Belediye Fen İşleri Müdürlüğü: ...

**Sosyal Sigortalar Kurumuna gönderilecektir.**





**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Adı Soyadı: **Kazım Dincel** No: **50** Durum: **5639**

Yapı No: **1323**

Bölüm: I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı:

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒ 2. İdare yapı için verilmiştir. ☐ 3. Devam eden yapılar için ayrı ayrı verilir. ☐

Bölüm: II - Yapı için verilen ruhsatnamenin bilgileri

1. Fasa Ruhsatnamenin:

a) Tarihi: **13.4.1989** b) Cilt No: **13** c) Sahife No: **13** d) Dosya No: **13**

2. Varım ak Ruhsatnamenin:

a) Tarihi: **13.4.1989** b) Cilt No: **13** c) Sahife No: **13** d) Dosya No: **13**

Bölüm: III - Kullanma amacı ve yüksekliği

| Kullanma amacı      | Yükseklik (m) | Kullanma amacı       | Yükseklik (m) | KOD |
|---------------------|---------------|----------------------|---------------|-----|
| 1. Oturma           |               | 8. İşyeri - Dükkan   |               |     |
| 2. İşyeri - Dükkan  |               | 9. İşyeri - Dükkan   |               |     |
| 3. İşyeri - Dükkan  |               | 10. İşyeri - Dükkan  |               |     |
| 4. İşyeri - Dükkan  |               | 11. İşyeri - Dükkan  |               |     |
| 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 - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı: **7**

Yol seviyesi üstündeki kat sayı: **6**

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

Bölüm: V - Yapının yüksekliği (metre)

Yapının yüksekliği (metre): **18.50**

Bölüm: VI - Yapının yapı tipi ve yapılaşma şekli

Yapının yapı tipi ve yapılaşma şekli:

1. Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı: ☐ 2. Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı: ☐ 3. Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı: ☐

Bölüm: VII - Konutların özellikleri

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: VIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: IX - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: X - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XIV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XVI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XVII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XVIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XIX - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XX - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXIV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXVI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXVII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXVIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXIX - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXX - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXIV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXVI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXVII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXVIII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XXXIX - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XL - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XLI - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XLII - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XLIII - Diğer ilgili özellikler

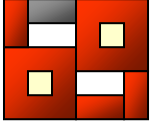
| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XLIV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-----|
|     |     |     | Kalınlaş   |     |     |     |
|     |     |     | Fonksiyon  |     |     |     |
|     |     |     | Asansör    |     |     |     |

Bölüm: XLV - Diğer ilgili özellikler

| Var | Yok | KOD | Özellikler | Var | Yok | KOD</ |
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-------|
|-----|-----|-----|------------|-----|-----|-------|



**APLIKASYON KROKİSİ**

|                   |  |                          |  |
|-------------------|--|--------------------------|--|
| Tarih: 19.12.1988 |  | Makbuz No: 19.12.1988/95 |  |
| Kısmi ALAKA       |  | Kayıt No:                |  |
| No: 5637          |  |                          |  |

**APLIKASYON KROKİSİ**

Ada 5637 nolu parselin sınırlarından ölçüler ayarlanmıştır. Bunlara göre ekteki krokiyi tasdik ederim.

19.12.1988

İşletici: Jalancı

Denetçi: M. Emin ÖZYURT  
KADASTRO ŞEFLİĞİ  
Fen Memuru

Kontrol: M. Emin ÖZYURT  
KADASTRO ŞEFLİĞİ  
Fen Memuru

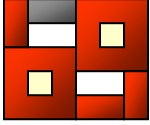
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T. A. Ş.

19.12.1988 tarihinde tasdik edildiğinin ekteki krokiyi yukarıya çıkartarak KADASTRO ŞEFLİĞİ'ne teslim ederim.

19.12.1988

KADASTRO ŞEFLİĞİ



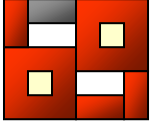


## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

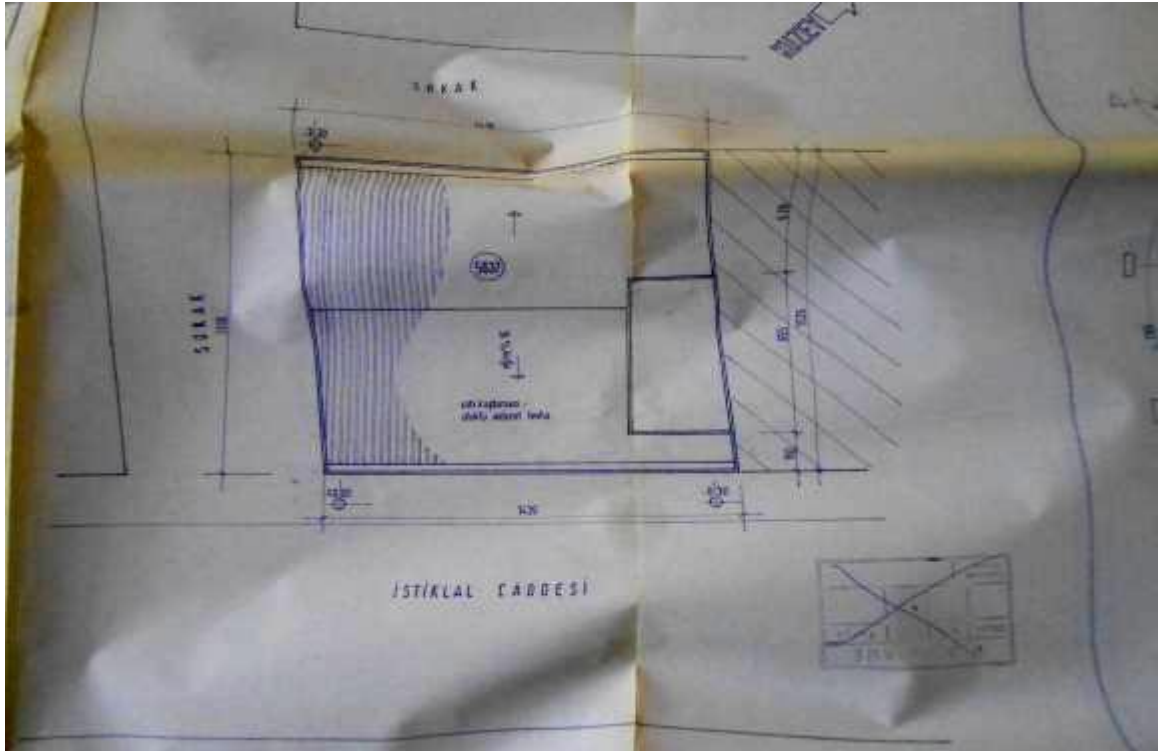
### PROJE BAŞLIK

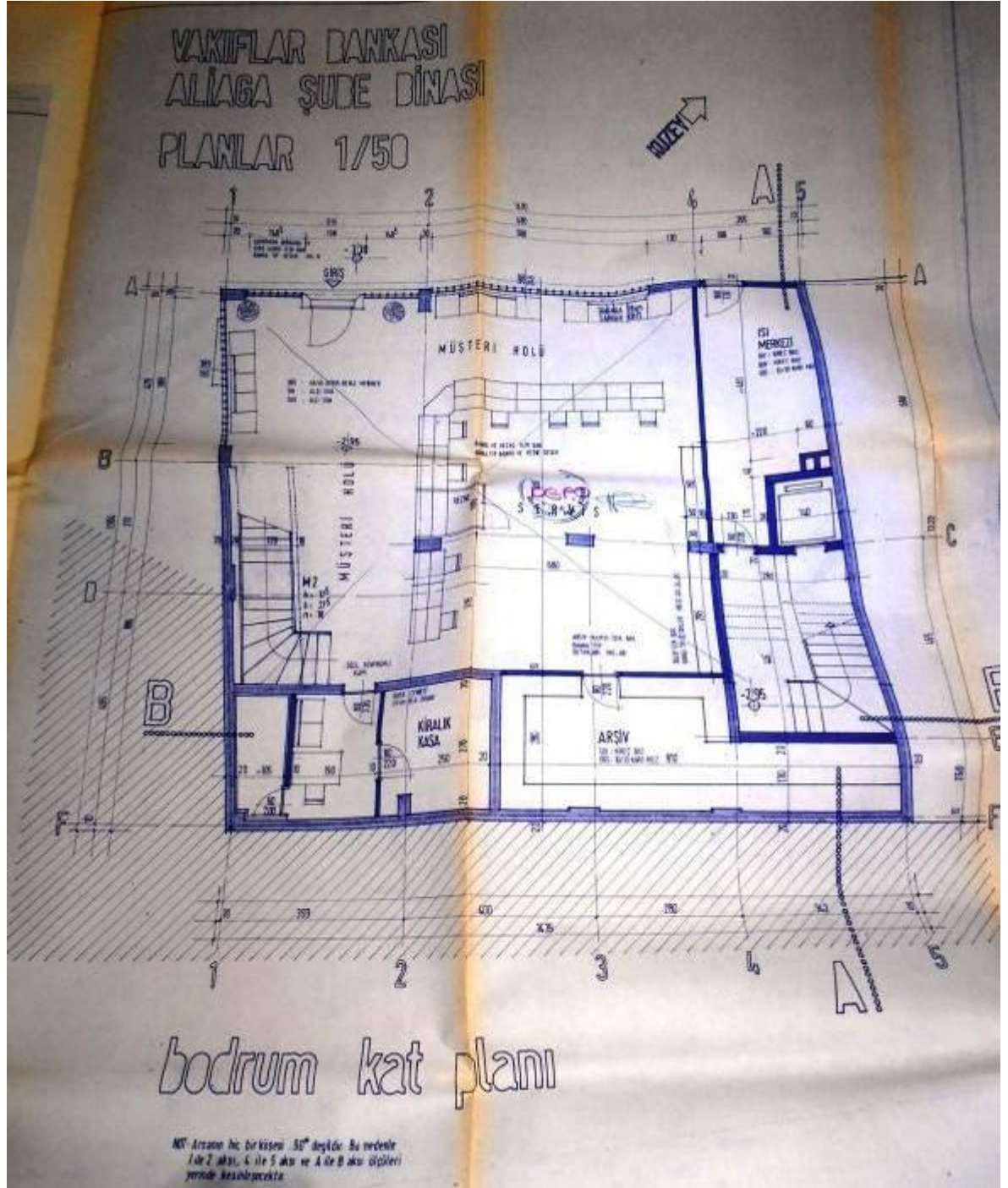
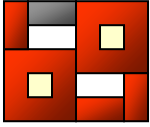
| MİMARİ                |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| BELEDİYE ONAY SAYFASI |                                                                                    |                                                                                     |
| İNCELEME              | MİMARİ İNCELEME                                                                    | BETON ARME İNCELEME                                                                 |
|                       |  |  |
| METRAJ                | YERİNDE GÖRÜLÜ                                                                     | RUHSAT                                                                              |
|                       |                                                                                    |  |
| TEMEL ÜSTÜ RUHSATI    | UYGUNLUK yapı ruhsat şube seti.                                                    | İMAR DURUMU                                                                         |

| PROJE MÜELLİFİ             | ADİ SOYADI        | UNVANI         | ODA SİCİL           | İMZA                                                                                 | ADRES               |         |                         |               |                |          |               |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------|-------------------------|---------------|----------------|----------|---------------|----------------|
| MİMARİ                     | MUSTAFA KAMUĞARLI | YEM. MİM.      | 3759                |  | TEL: 0216 384 42 27 |         |                         |               |                |          |               |                |
| M. M. S.                   |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| STATİK                     | SARIM AYR         | İNG. MİM.      | 3768                |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| İNG. M. S.                 |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| İHHİ TESSAT                | ELHAN ACAR        | İHHİ MİM.      | 19256               |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| M. M. M. S.                |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| ELEKTRİK TES.              | MUHAMMİR ARGUN    | ELK. MİM.      | 3758                |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| ELK. M. M. S.              |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| T. Ü. S.                   |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| SÖRVEYAN                   |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
|                            | HİM. BİSİ         | İNS. MİM. BİSİ | MAR. MİM. BİSİ      | ELK. MİM. BİSİ                                                                       |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
|                            |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| ARSA NIN                   |                   |                |                     |                                                                                      |                     |         |                         |               |                |          |               |                |
| BELEDİYE                   | İLÇE              | MAHALLE        | SOKAK               | 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     | kot farkı      | toplam inşaat alanı | yapı sistemin                                                                        | yapı sınıfı         | maliyet | toplam binanın maliyeti | inşaat süresi | max. yükseklik | max. yük | hareketli yük | kullanım amacı |
| 185                        | 185               | B+G            | 1086                | B.A. KARKAS                                                                          |                     |         |                         |               |                |          |               | BANKA M. KONT. |



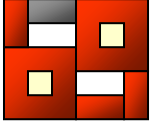
VAZİYET PLANI



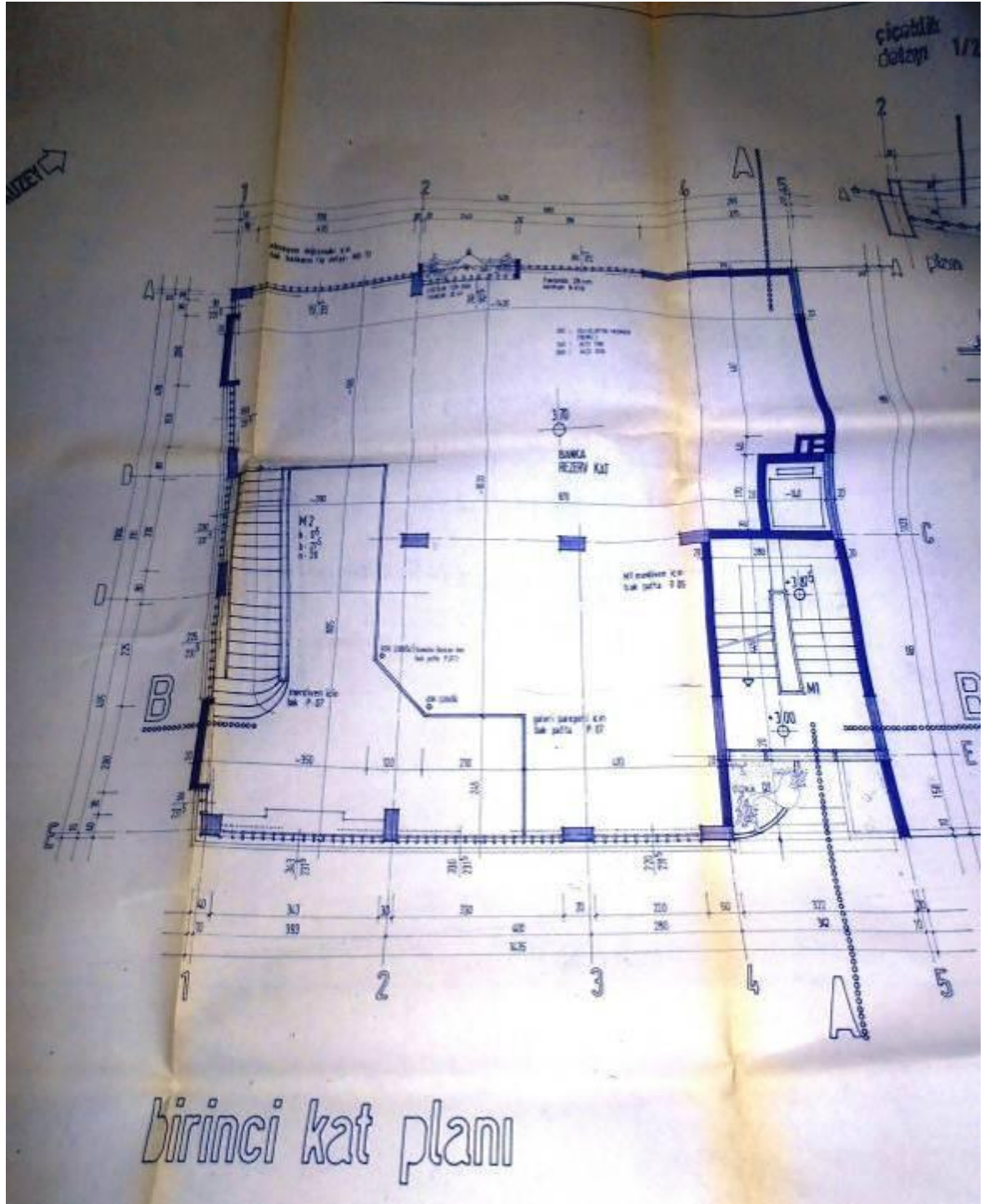
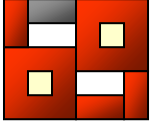


**BODRUM KAT PLANI**



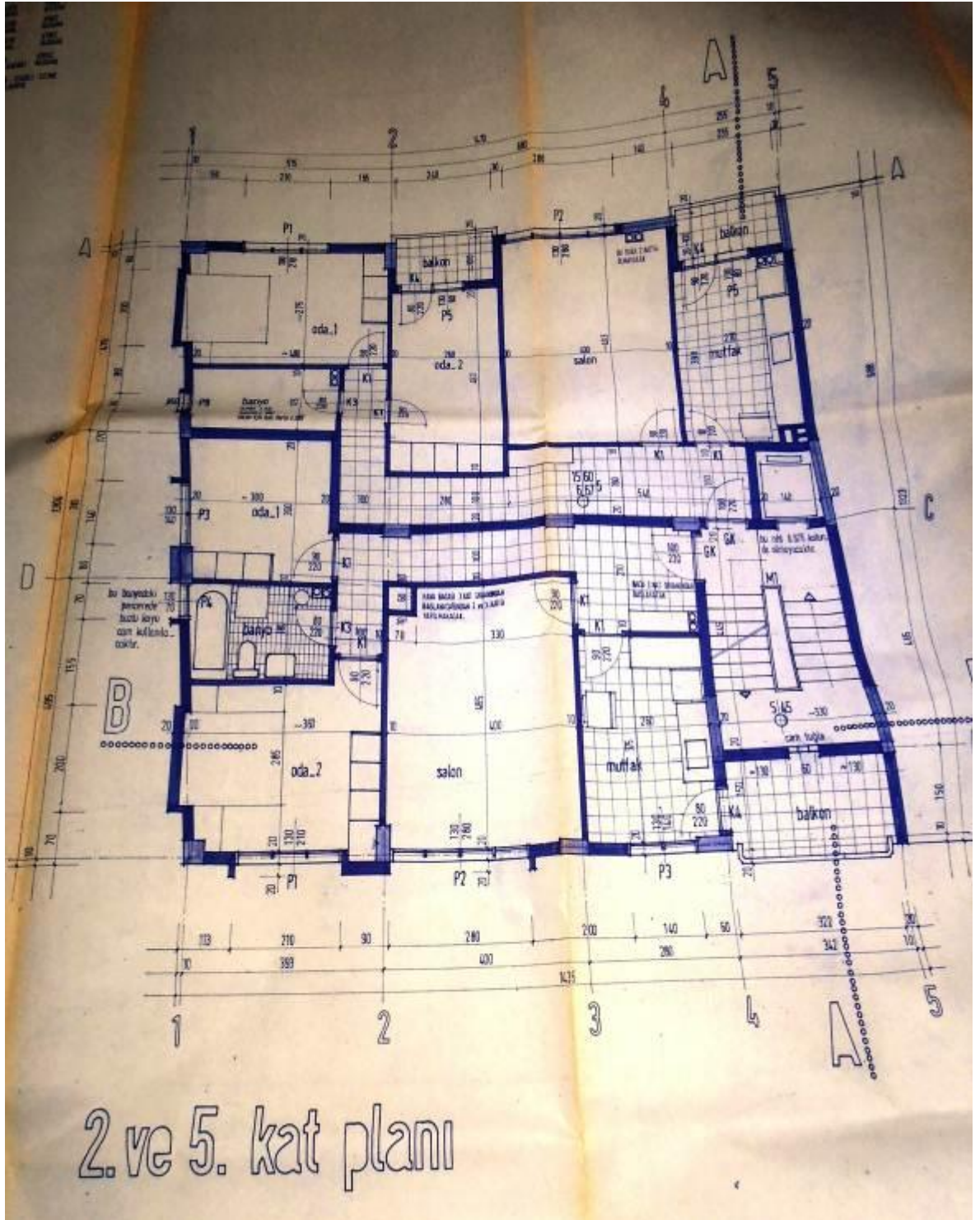
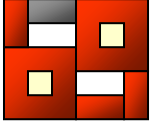


ZEMİN KAT PLANI

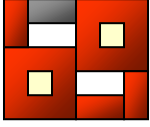


1. KAT PLANI

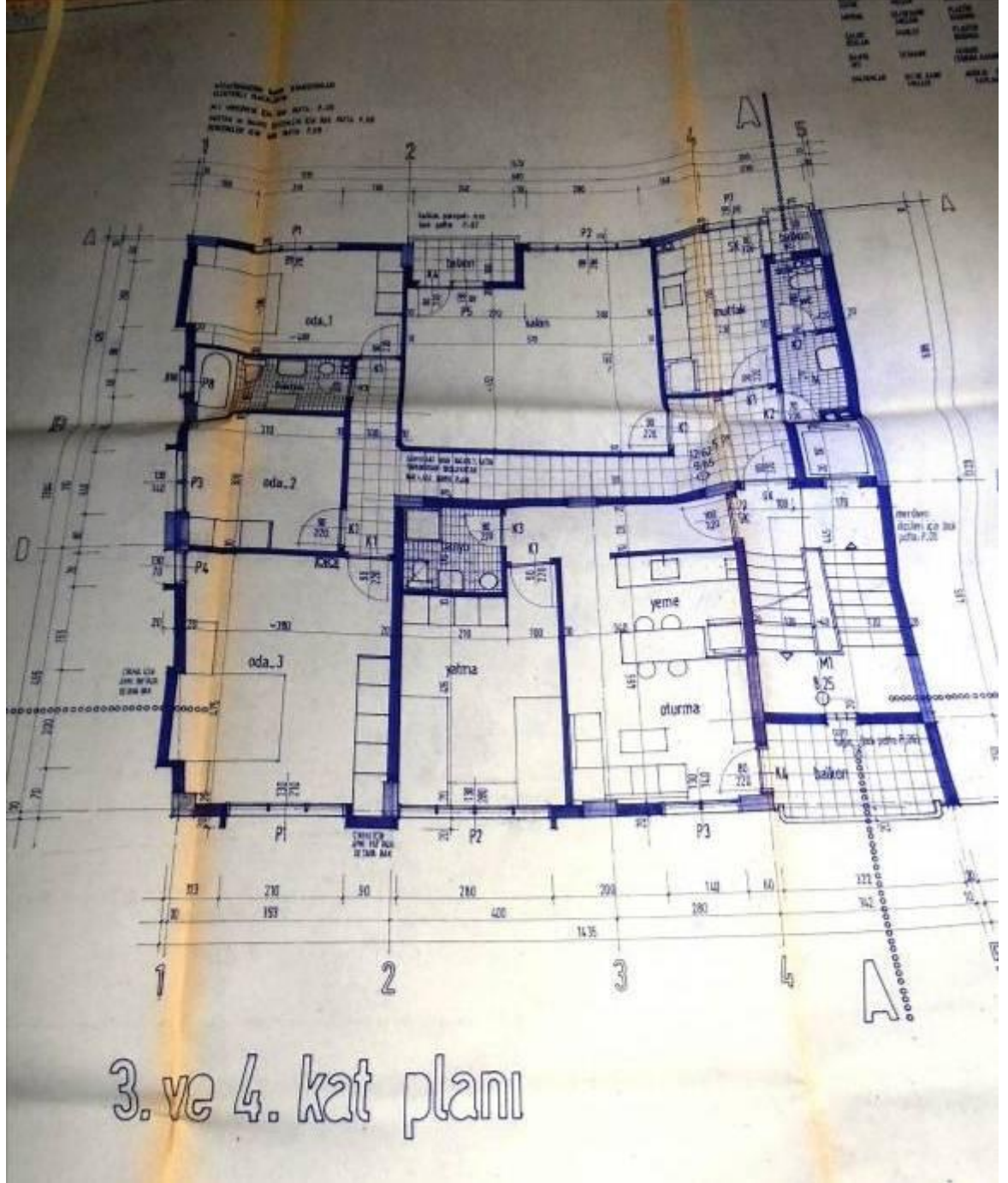




2. VE 5. KAT PLANI



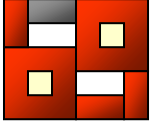
3. VE 4. KAT PLANI









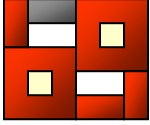


**TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR**

**BİNA, ÖN CEPHE**





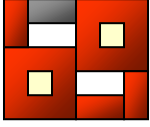


**BİNA, ARKA CEPHE**



**İSTİKLAL CADDESİ GÖRÜNÜŞLERİ**





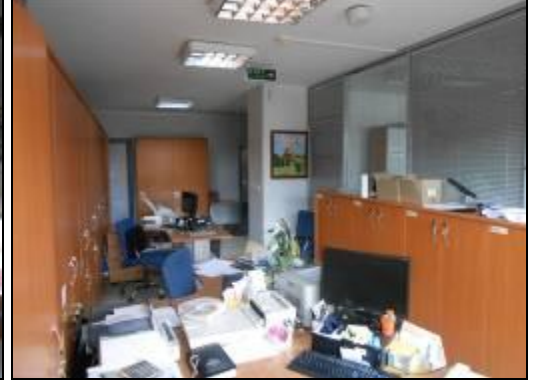
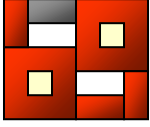
## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### BANKA, BODRUM KAT



### BANKA, ZEMİN KAT VE 1.KAT

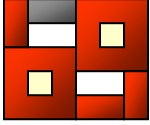




**LOJMAN, MERDİVEN EVİ**





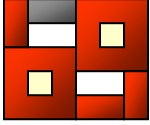


LOJMANLAR

2.KAT DENİZ CEPHESİ LOJMAN

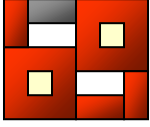






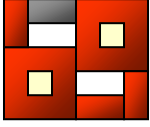
2.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN





3.KAT DENİZ CEPHELİ LOJMAN



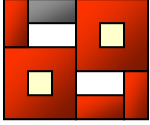


**3.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN**



**4.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN**

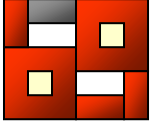




**4.KAT DENİZ CEPHELİ LOJMAN**





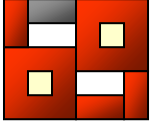


## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

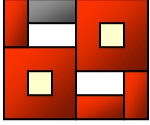


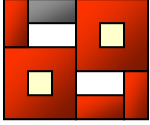
### 5.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN





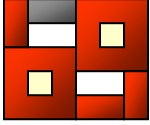
5.KAT DENİZ CEPHELİ LOJMANA GİRİLEMEMİŞTİR.





|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TSPAKB</b> TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI<br>ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ                                                                                                            |                                                                                                                      |
| Tarih : 01.04.2011                                                                                                                                                             | No : 401614                                                                                                          |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                                 |                                                                                                                      |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette<br>Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca |                                                                                                                      |
| <b>Ayşen MERT BAŞ</b>                                                                                                                                                          |                                                                                                                      |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                              |                                                                                                                      |
| <br>İlkey ARIKAN<br>GENEL SEKRETER                                                          | <br>E.Nevzat ÖZTANGUT<br>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 Şicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI