

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

---



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

## **ALİAĞA İŞ MERKEZİ**



**İÇİNDEKİLER**

**BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ**

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

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

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

**BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

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

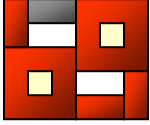
**BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

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

**BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

**EKLER**



## **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2012 tarihinde 2012/006 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**

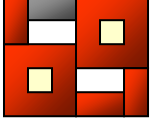
Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** tarafından kontrol edilmiştir.

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

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde 19.12.2012 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 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:243/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

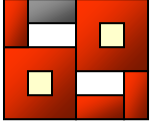
**2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı**

Bu değerleme raporu; İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa 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**

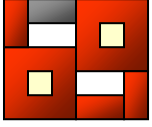
Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70-70A adresli yerde bulunan Vakıfbank Aliağa Şubesi ve lojmanıdır. Tarif olarak taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında 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



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;**

Aliağa Belediyesi'ne 50 m,

Aliağa Hükümet Konağı'na 850 m,

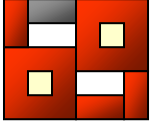
Aliağa Petkim Tesisleri'ne 2 km,

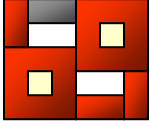
Aliağa Limanı'na 4 km,

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

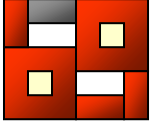
### **3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

Söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi 27.11.2012 tarihinde Aliağa Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yazılı olarak alınmıştır. Alınan belge rapor ekinde yer almaktadır.

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

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





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

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

**3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu**

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

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

Aliğa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi olarak alınan bilgiye göre 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 konuşlu 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 ve 2012 yılında inşaat sektöründeki gelişmenin devam etmesi ve kredi faiz oranlarındaki düşüş gayrimenkul fiyatlarında artışa neden olmuştur.

### 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 cephesindedir. Lojman katlarına giriş kapısı alüminyum doğramalı cam, ortak kullanım alanlarının zeminleri karo mozaik ve dökme mozaik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır.

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

**Bodrum kat:** Toplam 189 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 alçıpandır.

**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 alçıpandır. 1. kata erişimi sağlayan merdiven betonarme, traverten zeminli ve demir profil tirabzanlıdır.

**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.

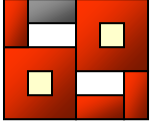
**2. normal kat:** Toplam 189 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 mesken ve merdiven evinden ibarettir. Deniz cepheli olan mesken 88 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 oda, salon, mutfak, banyo-WC, hol ve 2 balkondan ibarettir. Cadde cepheli olan mesken 83 m<sup>2</sup> alanlı olup, 2 oda, salon, mutfak, banyo-WC, 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 değerlendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının III -B olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

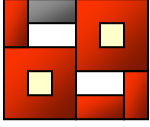
**4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

**Olumlu Etkenler:**

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

**Olumsuz Etkenler:**

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



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

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

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

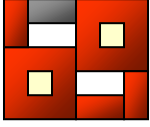
Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu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

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

#### **4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:**

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma



maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

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

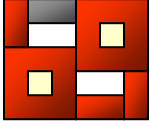
#### **4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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



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

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

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

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

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

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

#### **4.11. Maliyet Oluşumları Analizi**

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

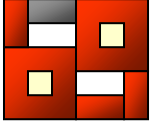
#### **4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış/Kira Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

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

#### **Dükkan Vasıflı Emsaller:**

- 1) Taşınmazın cepheli olduğu İstiklal Caddesini dik kesen Hükümet Caddesi üzerinde, T.C.Ziraat Bankasının hizasında bulunan 35,0 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 230.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal dükkan, konum itibari ile ticari aktivitenin daha düşük gözlemlendiği bir noktada yer almaktadır. (6.571.-TL/m<sup>2</sup>) MD Gayrimenkul, 05066301155
- 2) Taşınmazla aynı cadde (İstiklal Caddesi) üzerinde, beher katta 340 m<sup>2</sup> olmak üzere bodrum+zemin+batar kattan oluşan toplam 1.020,0 m<sup>2</sup> alanlı köşe konumlu dükkan





3.200.000.-TL bedelle satılıktır. Bodrum katın değeri zemin katın  $\frac{1}{4}$ 'ü, batar kat zemin katın  $\frac{1}{2}$ 'si oranında kabul edildiğinde, dükkanın zemin kat eşdeğer alanı 595 m<sup>2</sup> hesaplanır. Kullanım alanının büyüklüğü nedeniyle birim metrekare değeri düşüktür. (5.378.-TL/m<sup>2</sup>)  
Bizim Emlak, 05325155101

3) Taşınmaza yakın konumlu Hükümet Caddesi üzerinde, Dönmez Otel karşısında bulunan 80 m<sup>2</sup> alanlı dükkan için 460.000.-TL istenmektedir. Emsal dükkan, konum itibari ile ticari aktivitenin daha düşük gözlemlendiği bir noktada yer almaktadır. (5.750.-TL/m<sup>2</sup>)

Bizim Emlak, 05325155101

4) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 371 sokağa yakın konumlu, zemin katta 135 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 810.000.-TL bedelle satılıktır. (6.000.-TL/m<sup>2</sup>) Sahibinden, 05326755355

#### **Mesken - Ofis Vasıflı Emsaller:**

5) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, Aliğa Belediyesinin yanındaki iş merkezinde bulunan, 5.kattaki, deniz manzaralı, tadilatlı 85 m<sup>2</sup> alanlı ofis 160.000.-TL bedelle satılıktır. (1.882.-TL/m<sup>2</sup>). Ofis vasıflı olmasından dolayı meskenlere göre birim metrekare değeri daha yüksektir. Sahibinden, 05308801520

6) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, karşı binanın 3.katında bulunan, 3+1, 135 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, kalorifersiz/asansörsüz, tadilatlı daire 160.000.-TL bedelle satılıktır. (1.185.-TL/m<sup>2</sup>)

Aryap Emlak, 05326419184

7) Taşınmazın yan binasında yer alan 2+1, 90 m<sup>2</sup> alanlı, deniz manzaralı ve caddeye cepheli, bakımlı daire 90.000.-TL bedelle acilen satılıktır. Taşınmazın normal piyasa koşullarında 120.000.-TL'e kadar alıcı bulabileceği şifaen öğrenilmiştir. (1.333.-TL/m<sup>2</sup>)

Ardıç Emlak, 02326160222

8) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 1.katta bulunan 2+1, 85 m<sup>2</sup> alanlı, kısmi tadilatlı daire 120.000.-TL bedelle satılıktır. (1.410.-TL/m<sup>2</sup>)

Alkış Emlak, 02326163137

Emsaller göz önüne alındığında konu zemin katta yer alan işyeri emsallerinin 5.378 TL /m<sup>2</sup> ile 6.571 TL/ m<sup>2</sup> arasındaki değerlerden satışa sunulduğu görülmektedir. İşyeri emsallerinin tamamı aynı caddede, ancak ticari hareketliliğin daha az olduğu noktalarda bulunmaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu dükkanın değeri emsal taşınmazlardan %25-35 oranında daha değerlidir. Normal katlarda yer alan mesken emsallerinin manzara avantajları ve donanım özelliklerine göre 1.185 TL / m<sup>2</sup> ile 1.410 TL/ m<sup>2</sup> arasındaki değerlerden satışa sunulduğu tespit edilmiştir.



## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma Maliyet Oluşumları yöntemi uygulanmıştır. Konu mülk, blok nizam ve 6 kat imarlı 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 1.323 m<sup>2</sup> alana sahip 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 itibarıyla resmi evrakları ile uyumludur.

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

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

### **5-2 Nihai Değerleme**

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

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



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

**KDV hariç peşin satış değeri:**

<b>Katlar</b>	<b>Alanlar (m2)</b>	<b>Birim Değer (TL/m2)</b>	<b>Değer (TL)</b>
Bodrum	155	2500	387.500
Zemin	171	8000	1.368.000
1. Normal	125	5000	625.000
2. Normal	83	1200	99.600
2. Normal	88	1250	110.000
3. Normal	53	1400	74.200
3. Normal	118	1200	141.600
4. Normal	53	1400	74.200
4. Normal	118	1200	141.600
5. Normal	83	1100	91.300
5. Normal	88	1050	92.400
<b>TOPLAM</b>			<b>3.205.400</b>

**2-) Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemine Göre;**

**K.D.V.hariç peşin satış değeri:**

	<b>Alanı (m2)</b>	<b>Birim Değer (TL/m2)</b>	<b>Toplam Değer (TL)</b>
Arsa Değeri	189	10.000	1.890.000
Bina Değeri	1275	565	720.375
Amortisman(%25) (Bina Değeri Üzerinden)			-180.094
Şerefiye/Uygunlaştırma Değeri			769.719
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>3.200.000</b>



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza **KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 3.200.000 TL/(ÜçmilyonikiyüzbinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil değeri; 3.776.000TL(ÜçMilyonYediYüzYetmişAltıBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 1275 m<sup>2</sup> x 565 TL/m<sup>2</sup>=720.375 TL

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,78.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

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

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

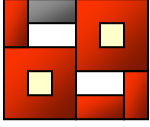
### EKLER

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

### TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCE DEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Sorumlu Uzmanı	Hazırlayan Değerleme	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
01.12.2011	19.12.2011	3.100.000TL	Murat Işıl	ÜNALDI	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
			SPK Lisans No: 401228		SPK Lisans No: 400191



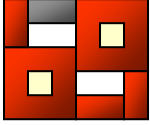


**TAKYİDAT OLMADIĞINI GÖSTERİR TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN YAZI**

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi : Ana Tapınmaz	Ada/Parsel : -5637
Zemin No : 31920802	Yüzölçüm : 189,00 m2
İl / İlçe : İZMİR/ALIAĞA	Ana Tap Niteliği : KARGIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LİDMANI
Korumu Adı : Ağa TM	
Mahalle / Köy / Adı : ALIAĞA Köyü	
Mevki : KÖYCÜVARI	
CBH / Sayfa No : 59 / 5722	
Kayıt Durum : Aktif	
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No : Malik	Ehirdiğ No : Hisse Payı/Payda : Metrekare : Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
12607728	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TAM 189,00 Edinme Sebabi - Tarih - Yev. Sayı - 31/01/2011 - 627-







# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## İMAR DURUMU BELGESİ

T.C.  
ALIAĞA BELEDİYESİ  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: M353ALİ0130200-310.03/5996-~~8024~~  
Konu: imar durumu hk.

TARİH  
28/11/2012

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE  
Mansuroğlu Mah. 288/3 sokak Selvili-2 apt. No:1  
A Blok Kat:3 Daire:12 Bayraklı/İZMİR

İlgi: 09/11/2012 tarih ve 619 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınızda bahse konu İlçemiz, 19 K IV a pafta, 5637 numaralı parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında blok nizam 6 kat ticaret alanı olarak planlı olup, parselin işaretlendiği imar planı pafta örneği yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Münir Nurettin BAYRAV  
Belediye Başkan Yardımcısı

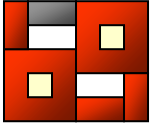
Eki: 1/1.000 ölçekli imar planı pafta örneği



Aliaga Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Adres: Kültür Mah. İstiklal Cad. No: 66 Aliaga / İZMİR  
Tel: +90 232 616 1980 Fax: +90 232 616 3719  
Web: [www.aliaga.bel.tr](http://www.aliaga.bel.tr)  
E - Posta : [bilgi@aliaga.bel.tr](mailto:bilgi@aliaga.bel.tr)







# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## RUHSAT

T. C. İlimi İlçe Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(Düdüğüdenen ünere kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

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

**BÖLÜM I — Yapının yeri (Adres) :**

Bahçe :  
Mahalle : Kağıthane  
Sokak : Yahşi Sokak  
Yapı sıra numarası :  
Pafta numarası : 50  
Ada numarası :  
Parcel numarası : 3632  
İmar durumu numarası :

**BÖLÜM II — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 — Yeni yapı için verilmiştir.   
2 — Kat veya yapı türünde yapı verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave katman için bilgi verilecektir.)  
3 — Tadilat için verilmiştir.   
4 — Tamirat için verilmiştir.   
5 — Başka amaç için verilmiştir.

**BÖLÜM III — Yapının yapıldığı alanın ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (\*) :**

TABYELİ BİTİRİM

a) İnanç 1. Çelik   
2. Betonarme   
3. Diğer   
b) Yüzey 1. Yüzey malzemesi   
2. Tahta   
3. Talaş   
4. Karpet   
5. Diğer

İkbalatın diğer malzemesi cinsi :  
1. Saz Çelik levha   
2. Beton blok   
3. Brülör   
4. Tırtıl emaliyet   
5. Arap   
6. Karpet   
7. Diğer

Not : İkbalat ve diğer malzemesi inşaat malzemesi miktarı/yükümlüğüne göre kullanılacak miktarı belirtmek için kullanılmak üzere her granafta  içinde (x) koyulur.

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

Kullanım amacı (M1)	Kullanım amacı (M2)	Yerleşim kodu (M3)	KOD
1. Aşırı amaçlı (Diğer amaçlar)	2. Sinema, tiyatro		
3. Oteller, motel	10. Lokanta, pastane		
4. Dükkan, mağaza, satış	11. Fabrika		
5. Pazar (Kendi içindeki diğer amaçlar)	12. Atölye		
6. İşhanı (Kendi içindeki diğer amaçlar)	13. İmalathane		
7. Garaj, taşıt	14. Marjaha		
8. Diğer	15. Okul		
	16. Cami		
	17. Resmî daire (Diğer)		
	18. Banka	210	
	19. Restoran	202	
	20. ...		
	TOPLAM	1323	

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

a. Yapının kat sayısı (Kat sayısının üstündeki kat sayısı) :  
Toplam kat sayısı : 7  
Yüksekliği (M) : 6  
Yüksekliği (M) : 1

b. Yapının yüksekliği (Metre) (\*) : 18.50

Yapının yüksekliği ve mahalli yükseklik göre bir (M2) sınırlı maliyet fişi? TL  
Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kayıtları? (Araç kayıtları hariç) TL

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

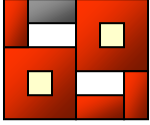
Gelir türü	Lira	Kr.
arc. Bina. inşaatları	850.500	
... ..		
Jam . . . . .	850.500	

Yapının yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı Yahşi Sokak Beşiktaş için 13915/9 sayılı İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı imar kanununun 22. maddesine göre verilmiştir. Yapı Ruhsat ve inşaat harcı 3237 sayılı Yürürlük Kanununun 33. maddesine göre 14/11/1987 tarih ve 36013 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası : [İmza] Ruhsatnameyi doldüren Memurun imzası : 12/9/1987 Muhasebecinin imzası : [İmza]

Belediye Fen İşleri Memurunun imzası : [İmza]

İşbu Sosyal Sigortalar Kurumuna gönderilecektir.



**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Muhterem Huzretler

Yapının Adı (Adres): Kaumüstü

Sahibi No: 50

Daire No: 5639

Özel Kisi ile Adı, Soyadı ve Adresi: Turgut Özalp

Belediye Daire veya Barajın İsmi: Beşiktaş

Yapı Kooperif İsmi: ...

Diğer Şirket veya Kurum İsmi: ...

Yapı Müteahhit Tarafından Yapılan İşin Adı: ...

Bölüm I: Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yeni yapılan binanın işi verilmiştir.

2. İdare yapı işi verilmiştir.

3. Devam eden inşaatın işi verilmiştir.

Bölüm II: Yapı için verilen ruhsatnamenin bilgileri

1. Eski Ruhsatnamenin

a) Tarihi: 19.4.1989

b) Cilt No: 2

c) Sahife No: 5

d) Dosya No: 5

2. Var ise Eski Ruhsatnamenin

a) Tarihi: ...

b) Cilt No: ...

c) Sahife No: ...

d) Dosya No: ...

Bölüm III: Kullanma amacı ve yüksekliği

Kullanma amacı	Yükseklik (m)	Kullanma amacı	Yükseklik (m)	KOD
1. Ofis		9. Sinema - tiyatro		
2. Apartman		10. Lokanta - bar		
3. Dükkan - mağaza (arabaz)		11. Sanayi		
4. Oturma (ikamet) dairenin veya apartman		12. Akademi		
5. İşhan - büro (işletme) veya ofis		13. İnanç kurumları		
6. Dışarıya açılan		14. Oturma		
7. Çarşı, bazaar (20 ve 7 m'den fazla) veya diğer ticari amaçlı yapılar		15. Cami		
8. Diğer amaçlar		16. Resmi daire		
		(İsmi)		
		17. Lağım		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	1323	

Bölüm IV: İnşaatın yapıldığı yer

a) İskelet  b) Yığma

İskeletin cinsi

1. Çelik

2. Betonarme

3. Ahşap

İskeletin (kolon) maddesi cinsi:

1. Sac, çelik levha

2. Beton blok

3. Briket

4. Tuğla

5. Ahşap

6. Taş

7. Kerpis

8. Diğer

NOT: İskelet yığma yapılar da inşaat müdüresi kararınca kullanılabilir. İnşaat müdüresince kullanılacak malzemelerin listesi (a) kısmına girer.

Bölüm V: Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı: 7

Yapının kat sayısı: 6

Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: -1

Yapının yüksekliği (metre): 18.50

Bölüm VI: Yapının inşaat tarihi

Yapının inşaatına başlandığı tarih: 19.4.1989

Yapının inşaatına bitirildiği tarih: 30.7.1990

Bölüm VII: Yapının maliyet ve yapı tipi

Yapının brüt maliyeti (TL): ...

1. Yapı müteahhit tarafından yapılmıştır.

2. Yapı müteahhit tarafından yapılmıştır.

3. Yapı işi yapıldığı takdirde yapılmıştır.

Bölüm VIII: Konutların özellikleri

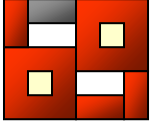
Özellikler	Var	Yok	KOD
Kalorifer	X		
Fosforik	X		
Asansör	X		

Bölüm IX: Daire ile ilgili özellikler

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

Belediye İnceleme Kurulu Amirliği

21.8.1990



APLİKASYON KROKİSİ

Adı: ALAŞA	Makbul No: 19.8.1988/35
5637	Kayıtlı No:

**APLİKASYON KROKİSİ**

Kroki

Ada 5637 no.lu parselin teşimalinden ölçüler aynen alınmıştır. Bunlara göre abattı kroki tasarısından tasarısında apattır

19.8.1988

İşletici: Jaloncu

Yapı M. Memuru  
M. Emin ÖZYURT  
KADASTRO ŞEFLİĞİ  
Fen Memuru

Kontrol: İşletici  
Memuru

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T. A. O.

19.8.1988 tarihinde tasarımla alındığına abattı kroki tasarısından tasarısında apattır

Bilgilerden önce ederim. 19.8.1988

M. Emin ÖZYURT  
KADASTRO ŞEFLİĞİ  
Fen Memuru







# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

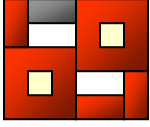
## PROJE BAŞLIK

**MİMARİ**

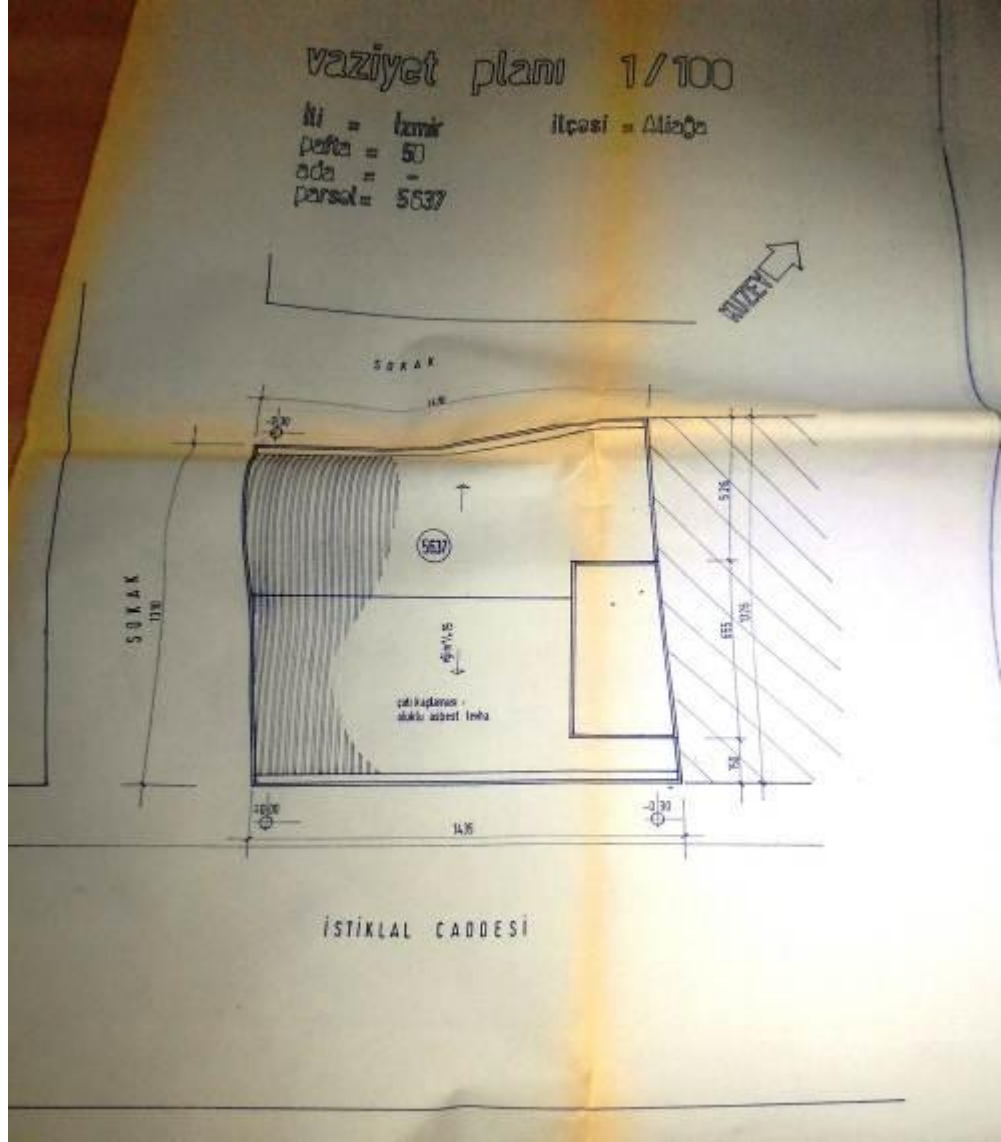
**BELEDİYE ONAY SAYFASI**

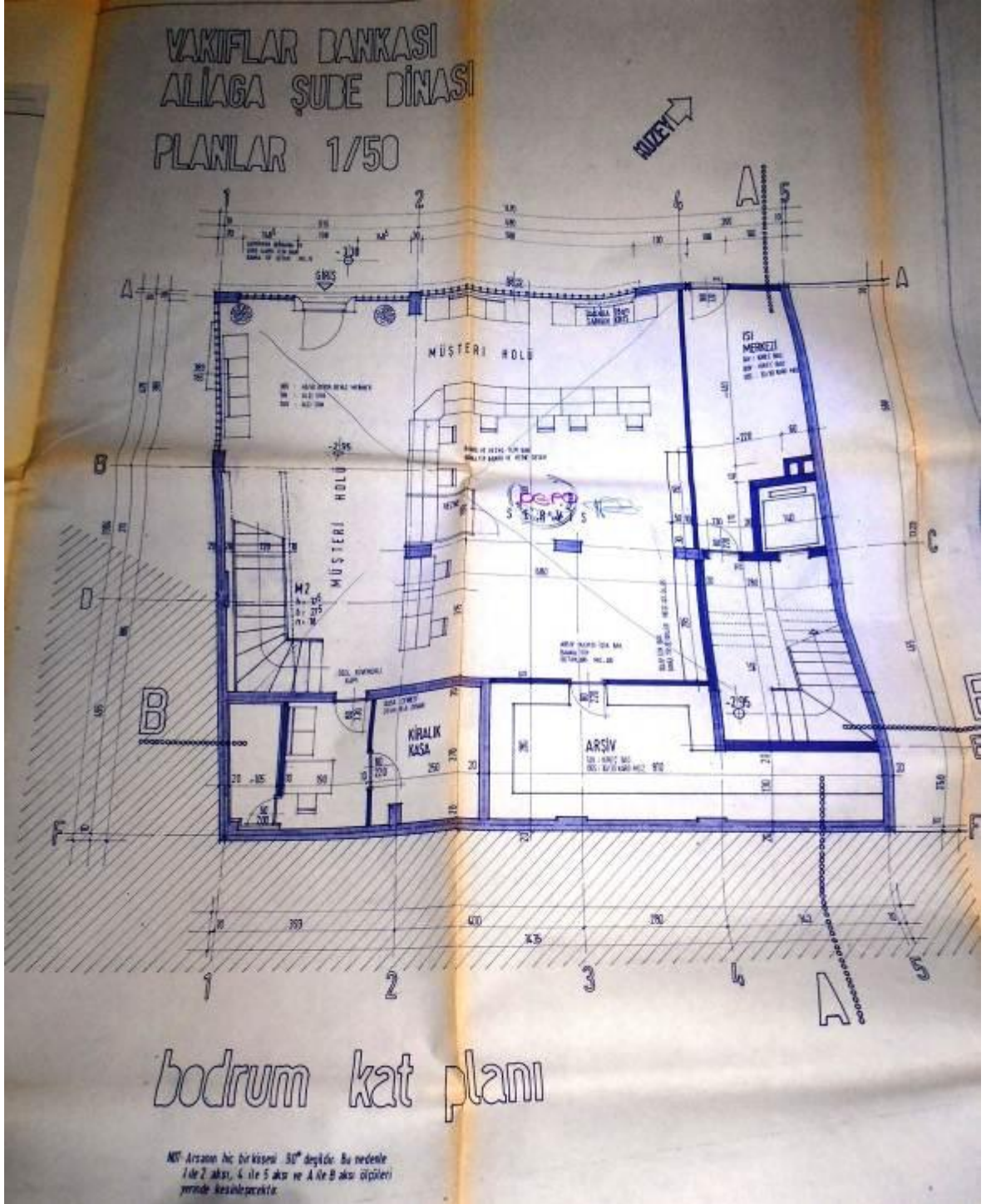
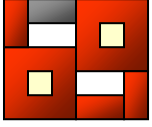
İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	BETON ARME İNCELEME
	 19.4.1985	 19.4.1985
METRAJ	YERİNDE BÜYÜLÜ	RUHSAT
		 19.4.1985
TEMEL ÜSTÜ RUHSATI	UYGUNLUK yapı ruhsat şube seti.	İMAR DURUMU

PROJE MÜELLİFİ	ADY SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA	ADRES							
MİMARİ	MUSTAFA KAVUMLU	Y.MAR.MER.	3758									
M. M. S.												
STATİK	SARAN AKI	İNŞ. MÜR.	3768									
İNŞ. M. S.												
İHHİ TEŞVİAT	İLHAN ACAR	MAK. MÜR.	19256									
M. M. M. S.												
ELEKTRİK TES.	MUHAMMUR ARĞUN	ELK. MÜR.	3758									
ELEK. M. M. S.												
T. Ü. S.												
SURVEYAN												
	MİM. BİNASI	İNŞ. MÜR. BİNASI	MAK. MÜR. BİNASI	ELK. MÜR. BİNASI								
<b>ARSANIN</b>												
BELEDİYE	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU					
ALİAĞA	ALİAĞA	KALDIRIK	İSTİKLAL CD.	50	-	5637						
<b>T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O.</b>												
<b>ALİAĞA ŞUBE BİNASI</b>												
parsel alanı	binanın alanı	kat alanı	toplam inşaat alanı	yapı sistemi	yapı sınıfı	malîyet	toplam binanın malîyeti	inşaat süresi	mes. yüksekliği	mes. yüksekliği	hareketli yük	bulunma amacı
186	189	B-5	1096	B.A. KARKAŞ								SANAYİ VE KİMYA

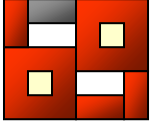


VAZİYET PLANI

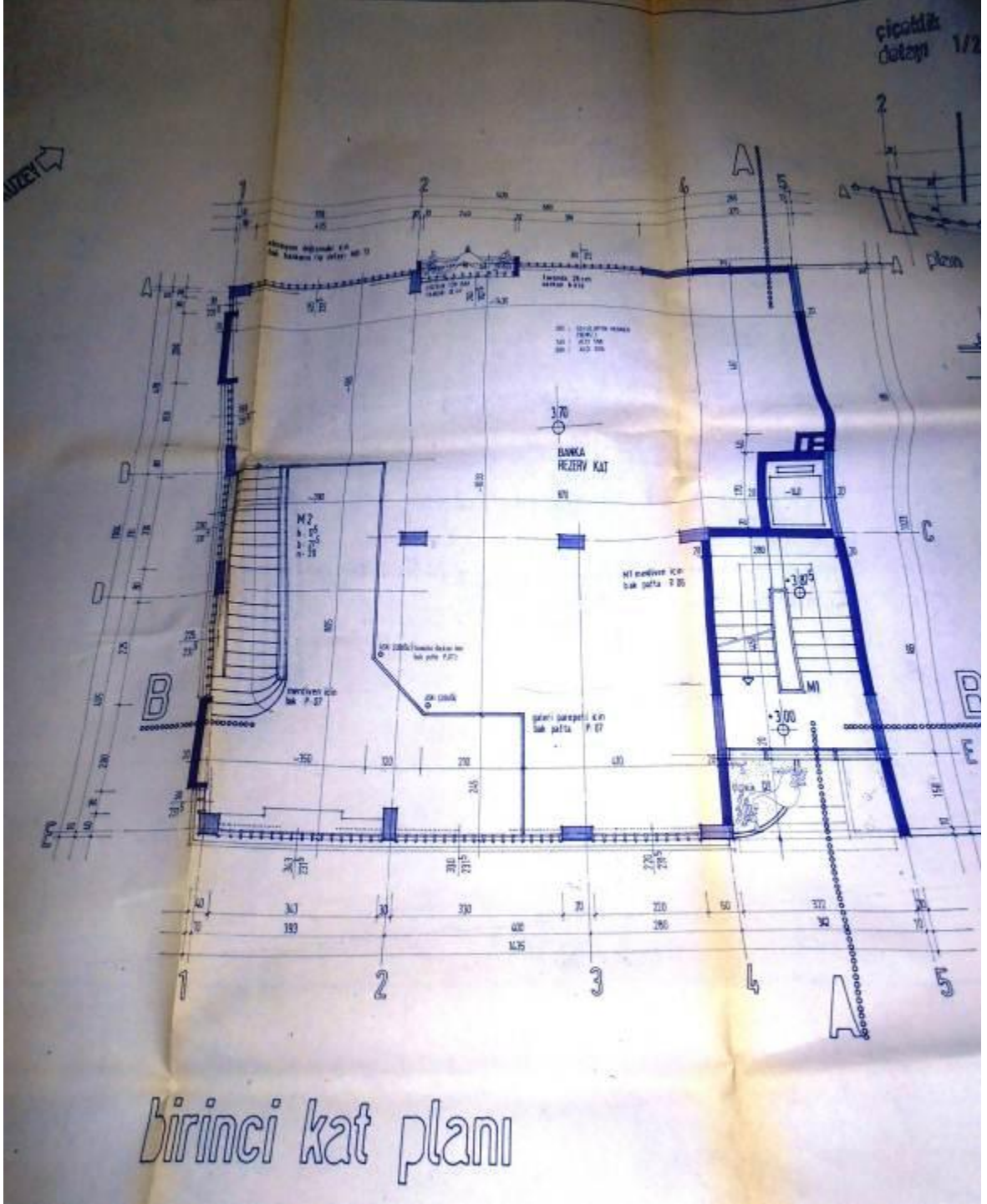
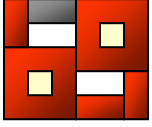




**BODRUM KAT PLANI**

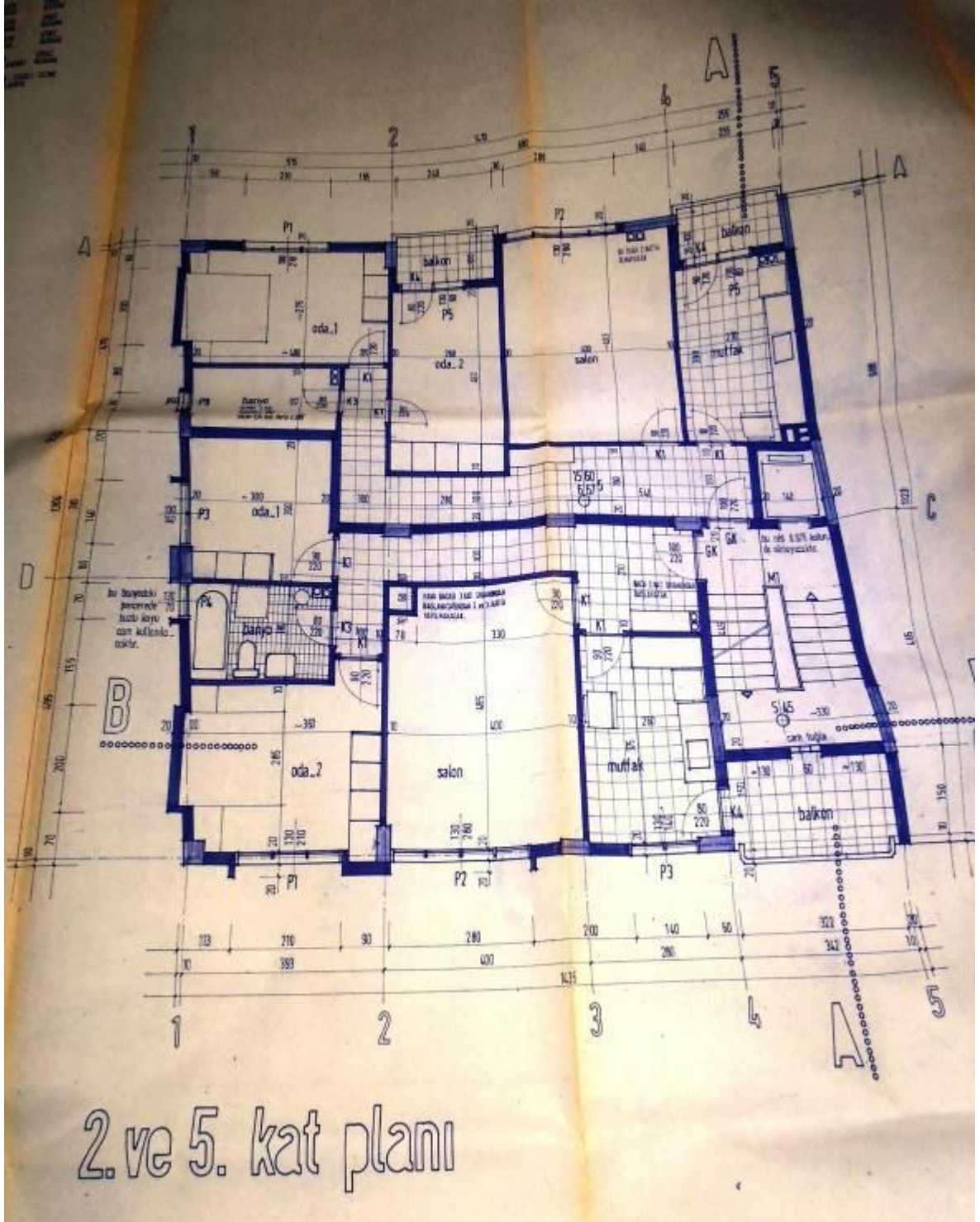


ZEMİN KAT PLANI



1. KAT PLANI

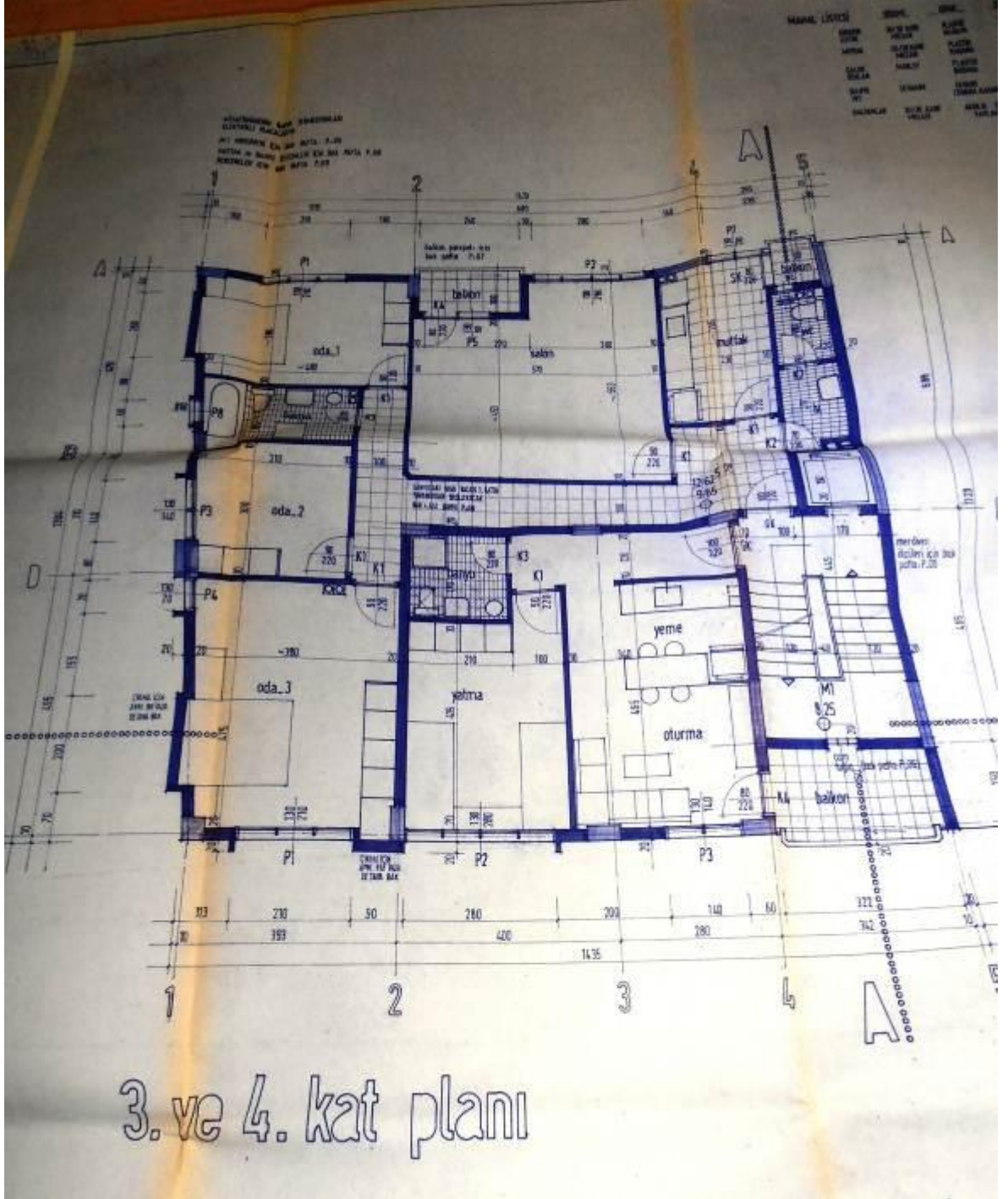


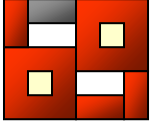




2. VE 5. KAT PLANI

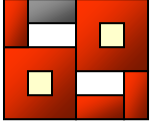
3. VE 4. KAT PLANI





EMSAL KROKİ

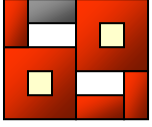




**TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR**

**BİNA, ÖN CEPHE**



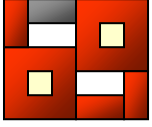


BİNA, ARKA CEPHE



İSTİKLAL CADDESİ GÖRÜNÜŞLERİ





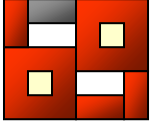
# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## BANKA, BODRUM KAT



## BANKA, ZEMİN KAT



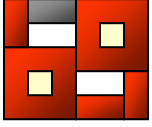


## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



### BANKA, 1. KAT









# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## LOJMANLAR

### 2.KAT 1 NOLU LOJMAN



### 2.KAT 2 NOLU LOJMAN



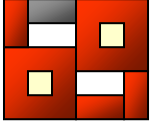


3.KAT 3 NOLU LOJMAN



3.KAT 4 NOLU LOJMAN





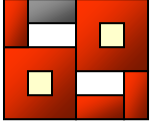
## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### 4.KAT 5 NOLU LOJMAN



### 4.KAT 6 NOLU LOJMAN





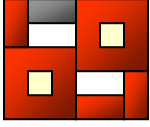
## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### 5.KAT 7 NOLU LOJMAN



### 5.KAT 8 NOLU LOJMAN





**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 31.03.2009

No : 401064

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ayşe Sevim OZAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 01.04.2011

No : 401614

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

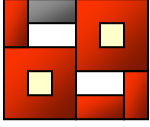
**Ayşen MERT BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI