

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

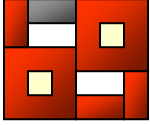
---



## **DEğERLEME RAPORU**

# **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř**

## **FATİH İř 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:

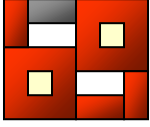
### BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 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 18.12.2012 tarihinde tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

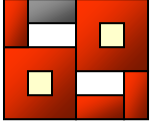
Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:4001064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda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

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

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden 18.12.2012 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu; İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde 'kargir banka binası' vasfıyla kayıtlı, 124,00 m2 alanlı, mülkiyeti Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

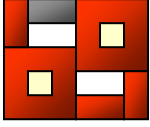
Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

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

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

Değerlemeye esas taşınmaz İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi No:42 posta adresinde yer almaktadır.

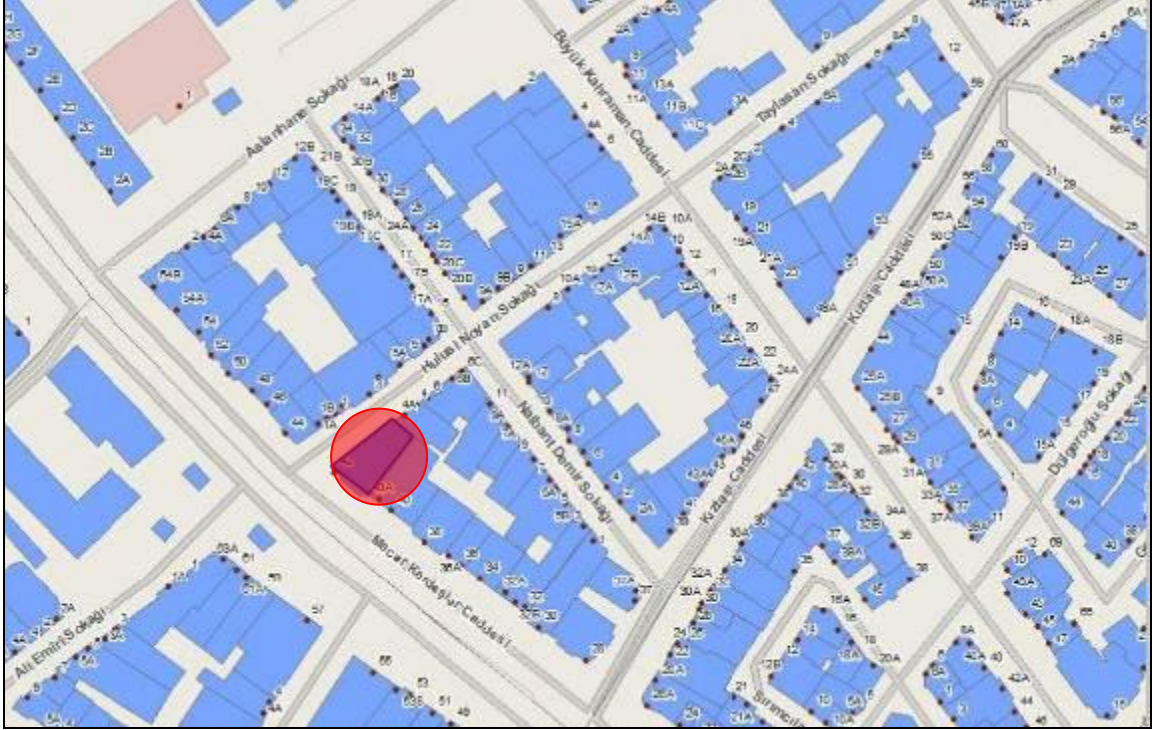
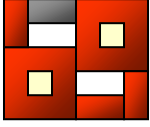


## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İstanbul'un Avrupa yakasındaki tarihi yarımada da bulunan caddelerden 3 ana cadde Fatih ilçesinden geçmektedir. Bunlar; Saraçhane başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan (Adnan Menderes ) Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet (Turgut Özal) Caddesi'dir. Değerlemeye esas taşınmaz; Saraçhane başından başlayıp Edirnekapı'ya kadar uzanan Macar Kardeşler Caddesi ile Hulusi Noyan Sokağı köşesinde yer almaktadır. Macar Kardeşler Caddesi ana bağlantı yolu olan Haliç Körfezi üzerindeki Atatürk Köprüsü devamı olan Atatürk Caddesi ile Şehzadebaşı Caddesi'nin kesiştiği köşeden başlayan yaklaşık 500 metre uzunluğunda bir caddedir. Bu noktadan itibaren Fevzipaşa Caddesi başlamaktadır.

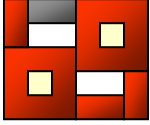
Macar Kardeşler Caddesi üzerinde değerlemeye esas taşınmaza 200 metre mesafede Fatih Cami ile Macar Kardeşler Caddesi ve devamı olan Fevzi Paşa Caddesi üzerinde Fatih Sultan Mehmet döneminde inşa edilmiş pek çok tarihi eser yer almaktadır. Ticari potansiyeli yüksek, alt yapısı tamamlanmış olan bölgede binaların alt katları işyeri, mağaza ve dükkan olarak kullanılmakta, üst katlarında ise ofis, büro şeklinde faaliyet gösterilmektedir. Taşınmazdan merkezi noktalara ulaşım kolay ve yürüme mesafesindedir. Bu nedenle ticari potansiyeli yüksek olan bölgeye talep oldukça fazladır. Aksaray Metro İstasyonu ile hızlı tramvay duraklarına kısa yürüme mesafesinde olan taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yoğun şekilde toplu taşıma hizmeti de verilmektedir.





### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Fatih
Bucağı	: -
Mahallesi	: Kirmasti
Köyü:	
Sokağı	: -
Mevkii	:
Pafta No	: 247
Ada No	: 2123
Parsel No	: 9
Alanı	: 124.00 m <sup>2</sup>
Niteliği	: Kargir Banka Binası
Sahibi	: Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.



Yevmiye No : 2724  
Cilt No : 3  
Sayfa No : 542  
Tapu Tarihi : 08.02.2011

### **3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

27.11.2012 tarihinde Fatih Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat yazısına (rapor ekinde sunulmuştur) göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde beyanlar hanesinde;

Finansal Kiralama Sözleşmesi: Malik : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Beyoğlu 40. Noterliği'nin 03.02.2011 tarih ve 10420 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarih:11.02.2011 Süre:5 yıl) olduğu bilgisi yazılı olarak öğrenilmiştir.

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

Tapu Senedi Fotokopisi,  
İmar Durum Belgesi,  
Mimari Proje,  
Ruhsat,  
İskan Belgesi.

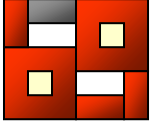
### **3-5 Taşınmazın son üç yılındaki, mülkiyet ve diğer hukuki değişiklikler (İmar, kamulaştırma, işlemleri, vb.)**

Değerlemeye esas taşınmaz 02.02.1967 tarih ve 821 yevmiye ile Vakıflar Bankası T.A.O. adına kayıtlıyken 08.02.2011 tarih ve 2724 yevmiye ile Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. adına satış gerçekleşmiş ve tapuya tescil edilmiştir.

Taşınmazın tapu kütüğünde ise aşağıdaki bilgi mevcuttur.

“Finansal Kiralama Sözleşmesi: Malik : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Beyoğlu 40. Noterliği'nin 03.02.2011 tarih ve 10420 sayılı Noter Sözleşmesi (Başlama Tarih:11.02.2011 Süre:5 yıl) olduğu” bilgisi yazılı olarak öğrenilmiştir.



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

Taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır. Evrakları tamdır.

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

Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 17 Aralık 2012 tarihli yazıya göre; 2123 ada, 9 parsel, İstanbul IV Numaralı, İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nce 24.10.2012 tarihinde onaylanan Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda; 3. Derece Koruma Bölgesi'nde ve 3. Derece Ticaret Alanı'nda kalmakta olup, Hmax=9.50 m irtifalı yapılaşma iznine sahiptir. Aynı yazıda "eski eser etkileşiminden dolayı Koruma Kurulu'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz" denilmektedir.

Dosyasında yapılan incelemede, ilgili parsel üzerinde 2001/3461 sayı ile iskanlı bodrum, zemin, 2 normal katlı bina mevcuttur.

Yapı Ruhsatı:15.Eylül 2000 tarih ve 2-41-2000 sayı

Yapı Kullanma İzin Belgesi:12.06.2001 tarih, 3461 sayılı

Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde, bodrum katta kazan dairesi, depo, bankaya ait mahal,

Zemin katta:Banka

1.,2. Normal katta:Bankaya ait mahaller olmak üzere toplam 508.74m<sup>2</sup> alanlı binanın tamamlandığı belirtilmektedir.

Yapı Kullanma İzin belgesi'ne göre;

Bodrum kat 124,00m<sup>2</sup>,

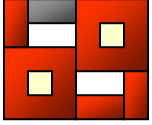
Zemin kat:124.00m<sup>2</sup>,

1.,2.Normal katlar toplam: 260.74m<sup>2</sup>

Toplam Bina brüt alanı:508.74m<sup>2</sup>'dir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz ilgili mevzuat gereğince ruhsat, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri almış ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir.





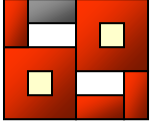
## **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi:**

Fatih İlçesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir ilçe belediyesi olup, 29 Mart 2009 tarihinde yürürlüğe giren 5757 sayılı kanunla Eminönü ilçesi ile birleştirilmiş, tarihi Yarımada'nın bu iki ilçesi, "Fatih" adı altında tek bir ilçeye dönüştürülmüştür.

Fatih İlçesi, Kuzeyinde Eyüp ilçesi, kuzeydoğusunda Haliç, güneyde Marmara, batıda Zeytinburnu ve kuzeybatıda Bayrampaşa ilçelerine komşudur. Tarihi Yarımada Fatih, Suriçi dediğimiz bölgede yer alır. Fatih ilçesi 57 mahalleden oluşur. Yüzölçümü 15,6 km<sup>2</sup> olan Fatih'in nüfusu 443.955'tir. Kilometrekareye düşen nüfus, 28,458 kişidir. Tarihi Yarımada'nın tamamını kaplayan Fatih en eski yerleşim alanlarına sahiptir ve tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemleri eserlerini barındıranmakta olup, Aya İrini Kilisesi, Ayasofya Camii, Bulgar Kilisesi, Çemberlitaş, Fener Rum Erkek Lisesi, Gülhane Parkı, Yeni Camii Yerebatan Sarayı, Hırka-i Şerif Camii, Kapalıçarşı, Sultanahmet Camii, Aksaray Valide Sultan Camii ile değerlemeye esas taşınmaza yakın mesafede Fatih Camii, Kıztaşı Sütunu bu eserlerdendir. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde Türkiye çapında öneme sahip Üniversite ve Vakıf Hastaneleri bulunmaktadır.

Macar Kardeşler Caddesi üzerinde değerlemeye esas taşınmaza 200metre mesafede Fatih Cami ile aynı caddeler üzerinde Fatih Sultan Mehmet döneminde inşaa edilmiş pek çok tarihi eser almaktadır. Ticari potansiyeli yüksek, alt yapısı tamamlanmış olan bölgede binaların alt katları işyeri, mağaza ve dükkan olarak kullanılmakta, üst katlarında ise ofis, büro şeklinde faaliyet gösterilmektedir. Taşınmazdan merkezi noktalara ulaşım kolay ve yürüme mesafesindedir. Bu nedenle ticari potansiyeli yüksek olan bölgeye talep oldukça fazladır. Aksaray Metro İstasyonu ile hızlı tramvay duraklarına kısa yürüme mesafesinde olan taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi üzerinde yoğun şekilde toplu taşıma hizmeti de verilmektedir. Macar Kardeşler Caddesi'nin devamı durumundaki Fevzipaşa Caddesi ticari potansiyeli Macar Kardeşler Caddesi'ne göre daha iyi olan bir caddedir.



## 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.

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

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012'de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2012 yılı sonunda en düşük seviyeye ulaşmıştır.

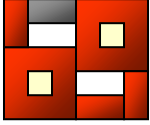
## 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Düz bir topografik yapıya sahip 124,00m<sup>2</sup> alanlı parsel, köşe konumlu olup, Macar Kardeşler cephesi 10.20mt., Hulusi Noyan Sokak'a cephesi ise 16,00mt.'dir. Parsel üzerinde halihazır da parselin tamamına oturan bina yer almaktadır. Yoldan çekme mesafesi bulunmamaktadır. Bina girişi sokak ve caddenin kesiştiği köşe noktadan yapılmaktadır.

Bina günümüzden yaklaşık 10 yıl önce, betonarme sistemde, bodrum, zemin ve 2 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Isınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer düzenlidir. Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur. Binanın dış cephesi doğal granit malzeme ile kısmen de alüminyum kompoze levha ile kaplıdır. Dış cephesi alüminyum doğramalı olan binanın camları ise ısıcamlıdır.



## **Binanın katlara göre fonksiyonları ve iç mekan özellikleri :**

Bodrum kat: kasa odası, arşiv, 3 adet depo, iki adet wc/lavabo alanından oluşmaktadır. Jeneratör bu katta yer almaktadır. Döşemeler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Kat brüt 124 m2 alana sahiptir.

Zemin kat: Banka giriş katı olup, banko düzeni ve masalı oturma düzenindedir. Hulusi Noyan Sokak yönünde iki adet ATM Makinası yer almaktadır. Döşemeler doğal granit kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır. Kat brüt 124 m2 alana sahiptir.

1.Normal Kat:Banka katıdır. Yönetici ve ticari krediler katı olarak düzenlenmiştir. Yönetici odası dışındaki diğer alanlar da alçak bölmeli masalı ofis düzeni mevcuttur. Döşemeler doğal granit kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Yönetici odası döşemesi lamine parke kaplıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri spot aydınlatmalıdır. Kat brüt 130.37 m2 alana sahiptir.

2. Normal kat:Banka katıdır. Bu katta ayrıca iki adet wc hacmi, sistem odası, mutfak bölümü yer almaktadır. Wc lavabo yer döşemesi seramik, duvarları fayans kaplı, diğer alanların duvarları saten boyalıdır. Kat brüt 130.37 m2 alana sahiptir.

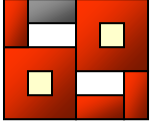
## **4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler**

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının 3B olacağı kanaatine varılmıştır.

## **4.6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

### **Olumlu Etkenler :**

- Fatih çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nin ticari hareketliliğinin yoğun olduğu bir noktada yer alması,
- Bir çok banka şubesinin aynı noktada yer seçmiş olması,
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Köşe konumda yer alması,
- Dükkan cephelerinin geniş olması.



### **Olumsuz Etkenler :**

- Otopark sorunu.

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

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

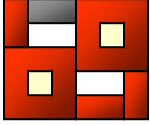
#### **4.7.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:**

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

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.

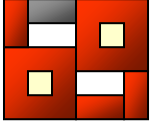
#### **4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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 dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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



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

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

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

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

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

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

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

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

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

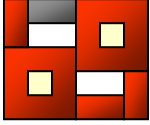
#### **Emsaller:**

##### **1. Mavia Gayrimenkul/Ayla Hanım: 0 212 532 59 38**

-Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan 128 m2 oturumlu, 6.5 katlı, toplam 832m2 kullanım alanlı bina 1.5 ay önce 3.500.000\$ bedele satılmış. Düz giriş olan tercih edilir dükkanın cephesi de yaklaşık 6.00 metre olarak ifade edilmiştir. 3.500.000\$=6.230.000TL=(m2=7.487TL)

##### **2. Mavia Gayrimenkul/Ayla Hanım: 0 212 532 59 38**

Taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi üzerinde taşınmaza çok yakın mesafede bulunan değerlemeye esas taşınmaz gibi basamaklı girişi olan 103 m2 oturumlu, 5 katlı, toplam 515 m2 alanlı işyeri 6 ay önce 1.950.000\$ bedele satılmış. 1.950.000\$=3.471.000TL (m2=6.740TL)



2011 yılı sonunda emsal taşınmaza 2.250.000\$ bedel istenilmektedir.

**3. Mavia Gayrimenkul/Ayla Hanım: 0 212 532 59 38**

Fevzipaşa Caddesi'nde 2 katlı, toplam 110m2 alanlı mağaza 680.000TL bedele satılık. (6181TL/m2)

**4.Çiğdem Emlak: 212 458 58 11-0 530 209 74 74-**

Değerlemeye esas taşınmazdan ileride Fevzipaşa Caddesi'nin en iyi yerinde, konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre çok iyi lokasyonda, yaya trafiğinin yoğun olduğu kesimde, 25m2 giriş, 25m2 bodrumu olan 50m2 alanlı dükkan 2.000.000TL bedelden satılıktır. 40.000TL/m2

**5.Bodurlar İnşaat Emlak: 212 632 25 48 - 0 555 802 56 16**

Fevzipaşa Caddesi'nde toplam kullanım alanı 350m2 olan 3 katlı mağaza 3.000.000€ bedele satılık. 1€=2.30TL=6.900.000TL=19.714TL/m2

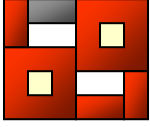
**6.Turyap Bayrampaşa Temsilciliği: 212 544 44 26- 0 532 376 02 39**

-Taşınmazın devamında yer alan Fevzipaşa Caddesi'nde 20 m2 düz girişli dükkan 685.000TL bedele satılık. (34.250TL/m2)

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Konu mülk tapuya “ kargir banka binası” olarak işlenmiştir. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Mevcut haliyle en etkin ve verimli kullanım durumunu yansıtmaktadır. 15 Eylül 2000 tarih ve 2-41-2000 sayılı Yapı Ruhsatı, 12.06.2001 tarih, 3461 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde, bodrum katta kazan dairesi, depo, bankaya ait mahal, zemin katta banka, 1., 2. normal katlar ise bankaya ait mahaller olmak üzere toplam 508.74 m2 alanlı olarak görülmektedir.Bina mevcut hali itibariyle resmi evrakları ile uyumludur.



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### 5-2 Nihai Değerleme

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

Tamamı Vakıf Finansal Kiralama A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, 2123 ada, 9 parselde 'kargir banka binası' vasfıyla kayıtlı taşınmazın;

### K.D.V.haric peşin satış değeri;

Alanı	M2 Birim Değeri	Hissesi	Tamamının Değeri
508,74 m2	6.500TL/m2	Tam	<b>3.306.810TL</b>

Bu değer **3.300.000 TL/(Üçmilyonüçyüz binTürkLirası)** olarak yuvarlanmıştır.Bu değer **Katma Değer Vergisi hariç** hesaplanan değerdir.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 508,74 m2 x 565 TL/m2= 287.438 TL

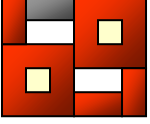
(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,78.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

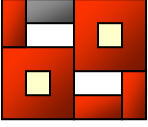
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400191





**EKLER**

Taşınmaza ait fotoğraflar,  
Tapu Senedi,  
Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazısı,  
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,  
(Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)  
Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.



Takyidat Bilgisi

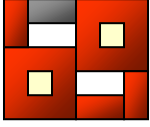
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Arab. Tapınmaz	Alan/Parsel	: 21239
Zemin No	: 22844730	Yatılım	: 134,00 m <sup>2</sup>
B. / İçe	: ISTANBUL/PAITH	Ana Tap. Nitelik	: KARGIR BANKA BINAŞI
Kararın Adı	: İmar Tm		
Mahalle / Köy Adı	: KIRMAŞI Mah.		
Merkezi	:		
CBR / Sayfa No	: 3 / 542		
Kayıt Durumu	: Aktif		


MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	: Malik	Edinme Tarihi - Yeri	: Terkin Sektör - Terkin - Yev.
126192208	: VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.	Şişli - 154,00	: Saha - 08/02/2011 - 2/224.
S/BJ	: Açıklama	Tarih - Yerniye	: Terkin Sektör - Terkin - Yev.
10500	: Travesörlü Konutun Saksipisanesi / İHYGÜLÜ-30- NOPTERİ İÇİ SAN.05/02/2011 Tarih: 10/20/2010 - VAKIF GAYRİMENKUL Nispetiye Saksipisanesi (Bağlamın Tarihi:11/02/2011 Saha: 5 Y.1 )	11/02/2011 - 3005	


Raporlayan: İzzet Akın TILKI  
Kasım Durukan  
17.11.2012

Rapor Tarihi / Saati : 27.11.2012 12:05



İmar Durum Yazısı

 T.C  
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

 İSTANBUL  
2012  
.../.../2012

Sayı : M.34.06.FAT.0.21- 21010 Ref.572589 GD.8894  
Konu : İmar durumu

17 Aralık 2012

**VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

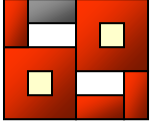
İLGİ: 09.11.2012 tarih, 621 sayılı yazınız.

Fatih ilçesi, Ali Kuşçu (Kırmastı) Mahallesi, 2123 ada, 9 parsel sayılı yer İstanbul IV Numaralı, İstanbul I Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.10.2012 tarihinde onaylanan, Fatih İlçesi Kentsel, Tarihi, Kentsel Arkeolojik, I. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; 3. Derece Koruma Bölgesinde ve 3. Derece Ticaret Alanında kalmakta olup, H: 9.50 m. irtifa almaktadır. Eski eser etkileşiminden dolayı Koruma Kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

Bilgilerinize arz ederim.

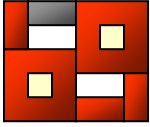
Refik LAL  
İmar ve Şehircilik Md.

Hoca Övez Mah. Adnan Menderes Bulvarı-Vatan Cad.No:54 Fatih İST. Ayrıntılı Bilgi: Mimar G.KURT .Mimar  
Telefon : 0212 453 14 53 Dahili : 1295 Fax : 453 14 82  
e-posta : gulaykurt@fatih.bel.tr Elektronik ağ : www.fatih.bel.tr



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İli	FATİH	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	KIRIMASTI					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevki						
Satış Bedeli 2.600.016,00		Pafta No. 247	Ada No. 3123	Parsel No. 3	Yüzölçümü ha m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup> 137,00 m <sup>2</sup>	
KARİFER BANKA DİNASI						
Niteligi	Plan No: 247/1					
Serhi	Zemin Sistem No : 32844730					
Edinme Şekli	Tema : TÜRKİYE YATIRIM BANKASI T.A.O. ile Karifer Banka Vakıf Finansal Kiralama A.Ş. adına Satış İşleminde					
Sahibi	VAKIF FİNANSAL KİRALAMA A.Ş.					
Geldisi	Yevmiye No. 2754	Cilt No. 1	Sahife No. 541	Sıra No.	Tarih 08/12/2011	Gözetil
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
Düster Sermaye İşlemleri Kurulundan baskınmıştır.						
Şirket No 129						

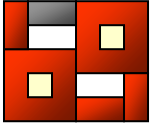


# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

ORKEK Bilgi Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Katipçe Sokakı No: 1/1 Kat: 1/1 Mecidiyeköy Mahallesi Katipçe Sokakı Mecidiyeköy / Beşiktaş / İstanbul

1. Belgeli veren kurum (III. Düzey) Fatih Belediye Başkanlığı İmar ve Planlama Müdürlüğü Fatih/İST.	Kod	2. Belgeli tarihi 12.6.2001	3. Belgeli numarası 3461	4. Belgeli adresi (Bina Adı) Bina'nın Tamamı	Kod							
5. Mahalle, Cadde, Sokak, Bulvarı Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi												
6. Blok No 247	7. Kat No 2123	8. Parsel No 9	9. İmar Durumu Tarihi 4.2.2000	10. İmar Durumu Numarası 499								
11. Tapu tescil belgesi veren kurum Fatih 3. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü	12. Tapu tescil belgesi tarihi 14.9.2000	14. İsmiyle ilgili Kalorifer	Kod	15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 2/41-2000 2000/5595/5597	17. Varsa ik. ruhsatın tarihi ve numarası -							
YAPI SAHİBİNİN			YAPI KULLANIMCI(SI)NIN									
18. Adı soyadı / ünvanı Türkiye Vakıflar Bankası	Kod	22. Adı soyadı / ünvanı Aynı	Kod	23. Kurum adı numarası -								
19. Başlıca inşaatçı / inşaatçısı Özel İnş.	20. Vergi Dairesi adı / numarası -	24. Başlıca inşaatçı / inşaatçısı Özel İnş.	25. Vergi Dairesi adı / numarası -									
21. Adres Türkiye Vakıflar Bankası Fatih Şubesi Fatih/İST?		26. Adres Aynı										
27. Yapının her bir kullanım alanının amacı	Kod	28. Üstelik sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	30. Kat sayısı	31. Yol seviyesi (denizden yükseklik)	32. Toplam kat sayısı	33. Kapalı alan (m <sup>2</sup> )	34. Toplam alan (m <sup>2</sup> )	35. Yapının sınıfı	36. Yapının durumu		
BK: Kaz. Dai. + Depo	-	-	124.00	1	3	4	9.50	140.000	000 3	8		
Bankaya ait Mahal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ZK: Banka	1	1	124.00	-	-	-	-	-	-	-		
1. ZNK: Bankaya ait Mahaller.	-	-	260.74	-	-	-	-	-	-	-		
Toplam		1	508.74m <sup>2</sup>									
37. İmaratın toplam maliyeti (teşahüs değeri) 71.223.600.000		38. Arz tarihi 2001	39. Yürürlük tarihindeki toplam alan 6.820.000.000	40. Toplam maliyet (teşahüs değeri) 78.043.600.000 TL.								
41. İskelet tipi B.A.K.	42. İskelet döşeme türü Tuğla	43. Yürürlük tarihi -										
44. Yapıya ait teknik özellikler												
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava ısıtma	<input checked="" type="checkbox"/> Dış ısıtma	<input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Sesi yalıtımı	<input type="checkbox"/> Sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Katlılar için	<input type="checkbox"/> Çamaşır	<input type="checkbox"/> Asansör	Yapının Yürürlük Tarihi (Y)			
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklamalar Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan BK+ZK+2Normal Katlı Bina'nın tamamı için rapordur.												
46. Katlarda ilgili özellikler							47. Dairelerin özellikleri					
Kokulu	Daire sayıları							Daire sayısı	Mutfak	Banyo	Hav. ısıt.	Pano
	1	2	3	4	5	6	7					
Daire sayısı												
Bir dairenin yüzölçümü												
Yukarıda teknik ve numaralar yazılı yapı ruhsatı ile yapılan ve özellikler belirtilen yapının Ruhsat ve İmarat Yürürlüğüne ve teknik özellikleri bir bakımdan müberrur görülmüştür. 9104 sayılı kanunla çıkarılan 2000 yılı yapı kanununa göre yapı ruhsatı ve imar izin belgesi alınmıştır.												
İMZA SAHİLLERİ / TETKİK EDEN TEKNİK SAHİLLER												
48. Adı soyadı / ünvanı Tek. Elm. S. YILMAZ	49. Adı soyadı / ünvanı / imza tarihi Tek. Elm. H. GEZER	50. Adı soyadı / ünvanı / imza tarihi Tek. Elm. D. KABACI	51. Teknik eden yetkili adı / ünvanı / imza tarihi Sef. N. GÜLER	52. Müdür / imza tarihi Mud. A. AYILDIZ	53. Çayırhan adı / ünvanı / imza tarihi Mud. H. KATILCI							



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**YAPI RUHSATI**  
(BUILDING LICENCE)

2000/5595-5597

İŞ BU YAPIDA TÜRK STAP VE YAPIM MALZEMESİ VE YAPIM YERİNE KULLANILMASI İÇİN İZİN VEREN YAPIM RUHSATINA ESAS ALINMALI DİR.

1. Ruhsat Veren Kurum: Fatih Belediye Başkanlığı İmar ve Planlama Müdürlüğü

2. Ruhsat Tarihi: 15 EYLÜL 2000

3. Ruhsat Numarası: 2-41-2000

4. Ruhsat Veriliş Maksadı: Yeni İnş. Banka (K+2NK)

5. Mahalle: Kirmasti mahallesi Macarkardeşler Cad.

6. Pafta No: 247

7. Ada No: 2123

8. Parsel No: 9

9. İmar Durumu Tarihi: 4.2.2000

10. İmar Durumu Numarası: 499

11. İmar Türü: Kalorifer

12. Yapı Türü: Doğalgaz

13. Tapu Teslim Belgesi Veren Kurum: Fatih Tapu Sicil Müdürlüğü

14. Tapu Teslim Belgesi Tarihi: 14.9.2000

15. Tapu Teslim Belgesi Numarası: 7

**YAPI SAHİBİNİN**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: Türkiye Vakıflar Bankası

**YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

20. Adı Soyadı / Ünvanı: -

21. Kurum Sicil Numarası: -

17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Özel İnş

18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: -

22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Özel İnş.

23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: -

19. Adresi: Türkiye Vakıflar Bankası Fatih Şubesi

24. Adresi: Aynı

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yıl Seviyesi Altındaki Kat Sayısı	29. Yıl Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. Yılın Alanı (m <sup>2</sup> )	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Durumu
BK: Kaz. Dai. + Depo + Bankaya ait mahal	1	124.00	1	3	4	9.50	114.233.000	3	B
ZK: Banka	1	124.00							
1.2NK: Bankaya ait Mah.	-	260.00							
Toplam	1	508.74	1	3	4	9.50	114.233.000	3	B

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): 58.114.896.420

36. Arsa Ölçümü: 2000

37. Yapının Arsa Değeri: 6.820.000.000

38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 64.934.896.420 TL.

39. İskeletin Cinsi: B.A.K.

40. İskeletin Doğru Malzemesi: Tuğla

41. Yığraz Yapının Cinsi: -

**RUHSAT EKİ PROJELER**

42. Mimari Proje: 15.9.2000/5595-5597

43. Statik Proje: 15.9.2000/5595-5597

44. Tesviye Projesi: 15.9.2000/5595

45. Doğru Toplamı: 124.00m<sup>3</sup>

46. Kazı Toplamı: 200m<sup>3</sup>

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: 200m<sup>3</sup>

48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dokuksuzluğu Yeri: -

49. Adı Soyadı: Erdal ERKUT

50. Adres: Ötöklükler Cad. Galipbey Sk. NO.3/1 Mecidiye Köyü/İST.

51. Tazhüme Tarihi: 15.9.2000/51693 Sayılı TUS Belgesi

52. Kurum Sicil No: 3083

53. Oda Sicil No: 3057

**RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER**

54. Açıklama

55. Görsel Maliyet

56. Makbuz Tarihi: 15.9.2000

57. Makbuz No: 436763

58. Tutar (TL): 249.000.000

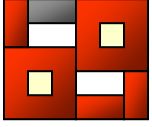
59. Açıklama: 11 Otopark bed. Tama 15.9.2000/5312 Sayılı Resmî Sayılı yazısı ile Hes. İşl. Müd. Tarafından Tahsil edilmiştir.

60. Otopark Harcı

61. Otopark Harcı ve diğer muhtelif gelirler tahsil edilmiştir.

62. Otopark Harcı ve diğer muhtelif gelirler tahsil edilmiştir.

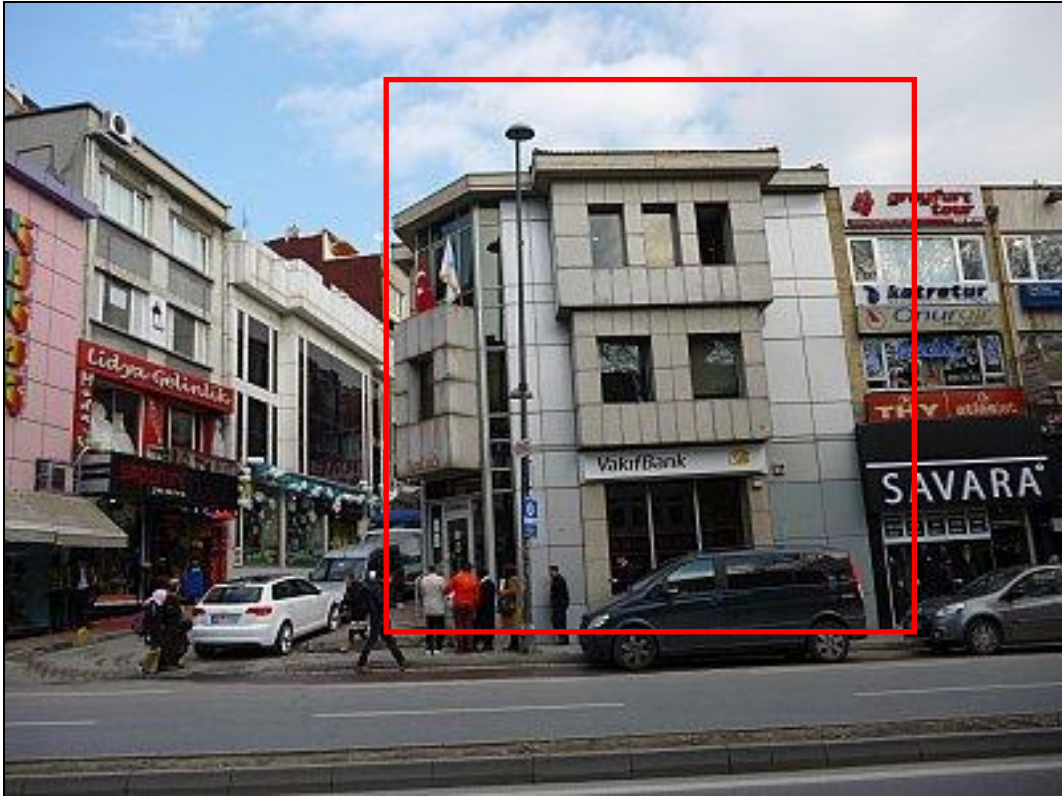
63. Otopark Harcı ve diğer muhtelif gelirler tahsil edilmiştir.



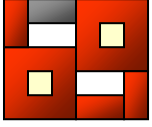
**FOTOĞRAFLAR**



Macar Kardeşler Caddesi



Macar Kardeşler Caddesi'nden Binaya Bakış



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

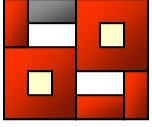


Değerlemeye Esas Bina ve Hulusi Noyan Sokak



Macar Kardeşler Caddesi

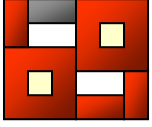




2. Kattan caddeye bakış



Macar Kardeşler Caddesi diğer yöne bakış



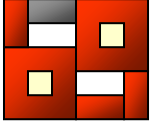
## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Hulusi Noyan Sokak'tan Macar kardeşler Caddesi'ne bakış



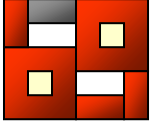
Zemin kat müşteri holü



Zemin kat şube girişine bakış



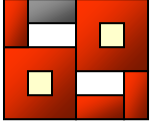
1. Kat Yönetici Odası ve Açık Ofis Sistemi



Ana merdivenler



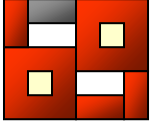
Binanın Hulusi Noyan Sokak çıkışı



2.Kata Genel Bakış



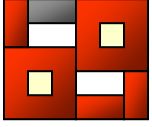
Son kata çıkış



Yemekhane



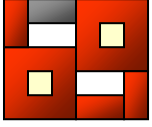
Ortak WC/ Lavabo Hacimleri



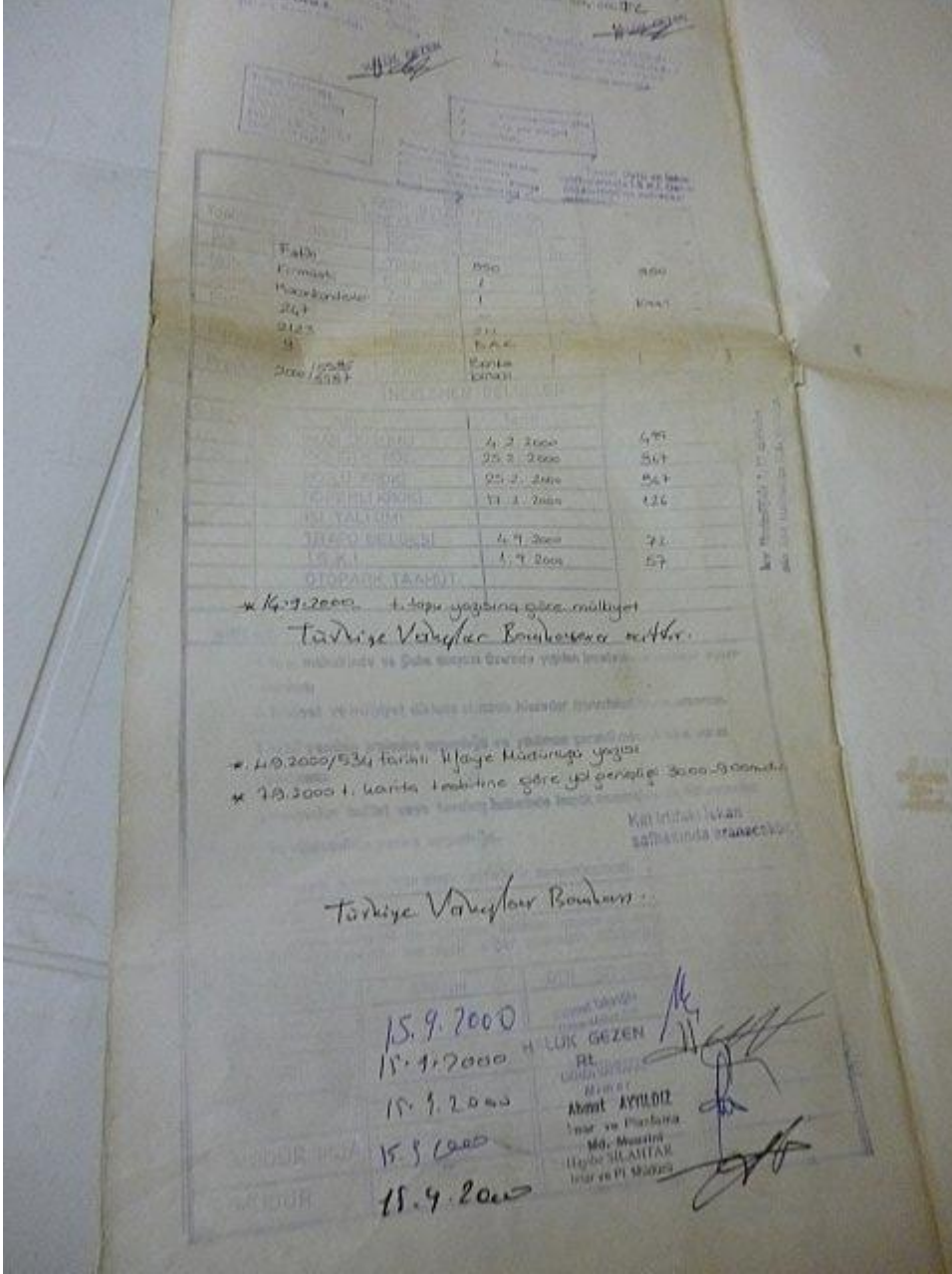
Ortak WC/ Lavabo Hacimleri



Zemin kattan katlara çıkan ara merdiven

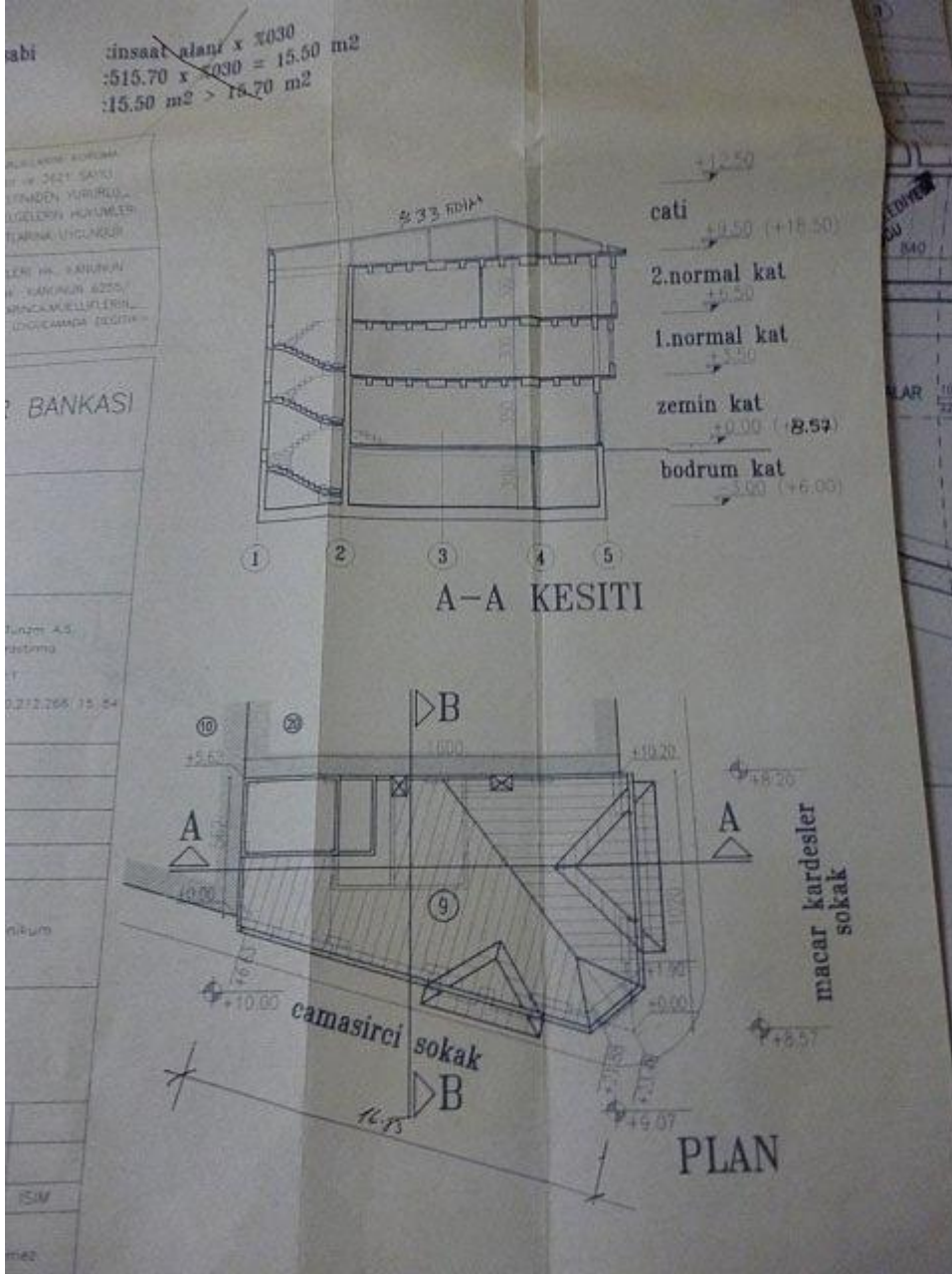
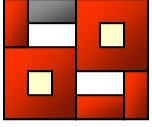


**PROJELER:**

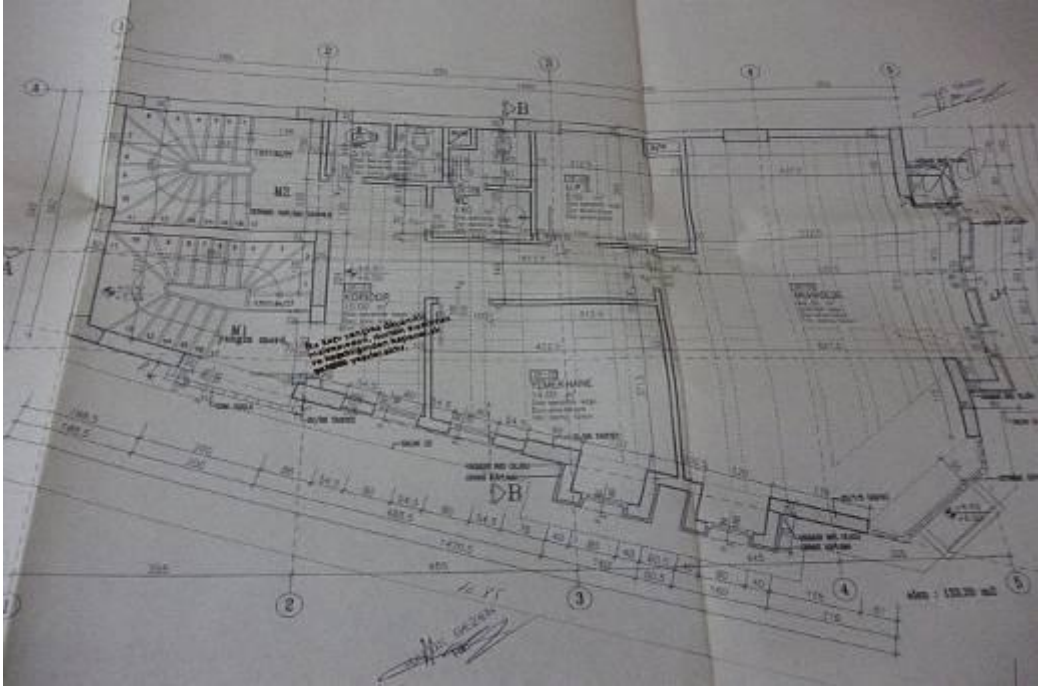
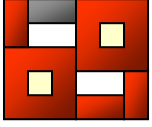


Proje kapağı

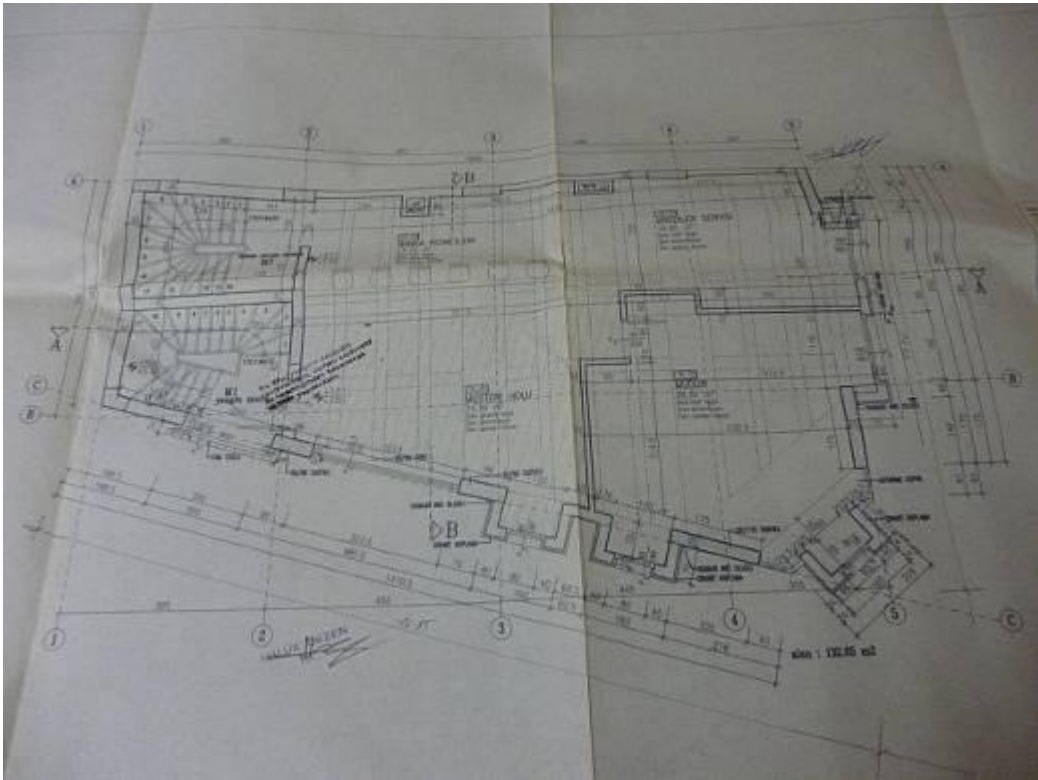




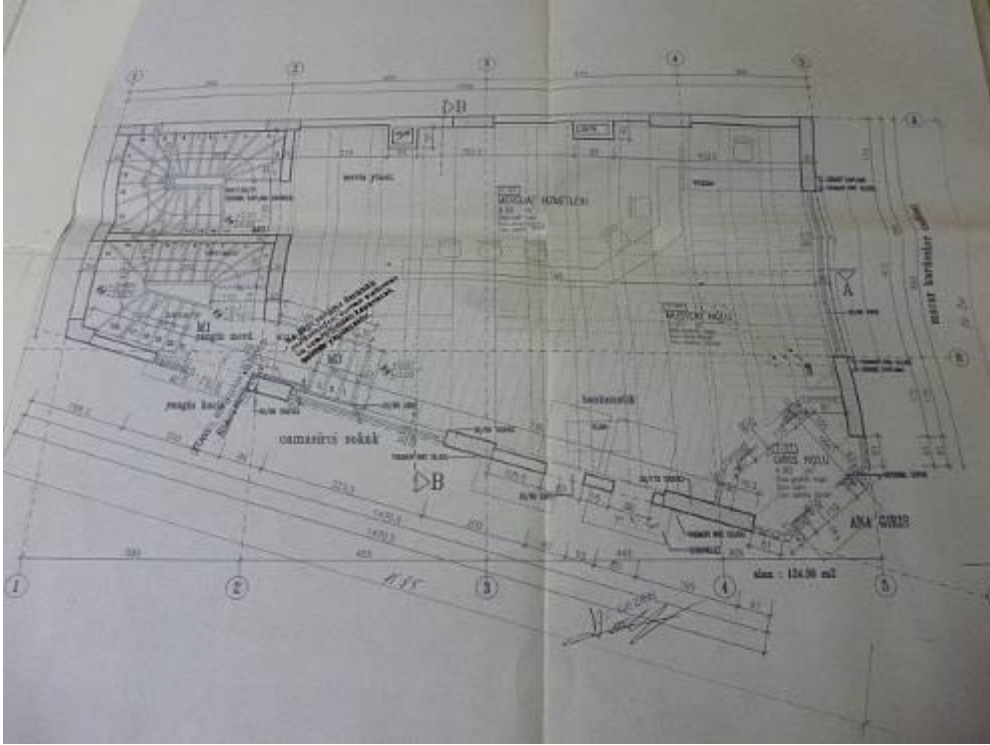
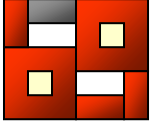
Vaziyet Planı



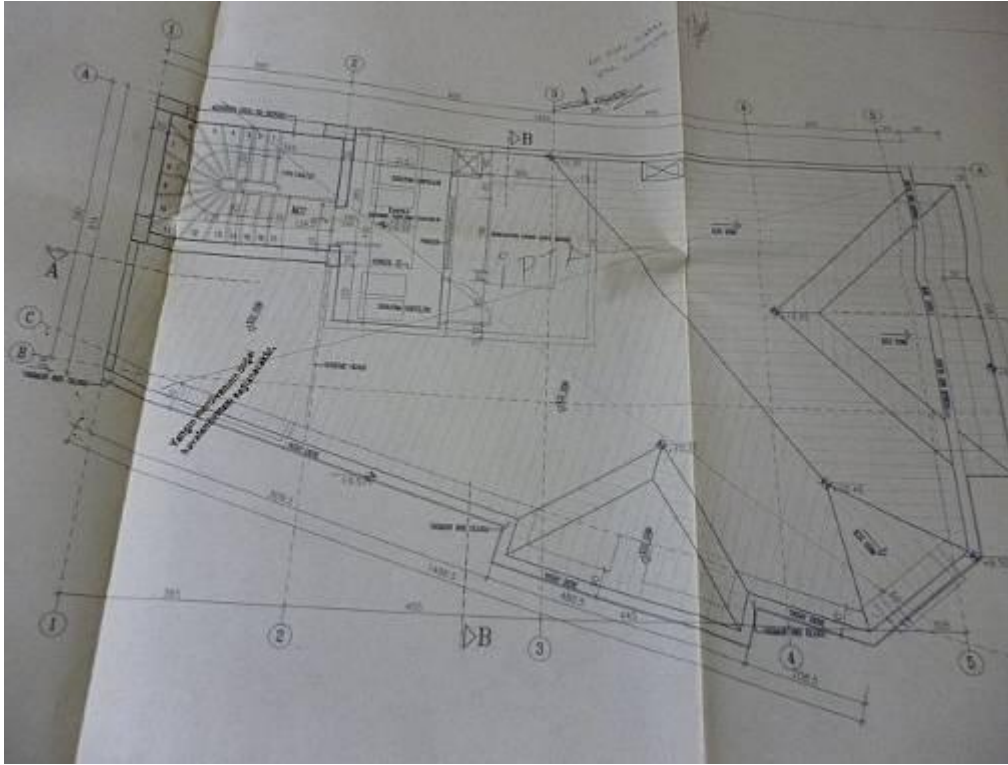
2. kat planı



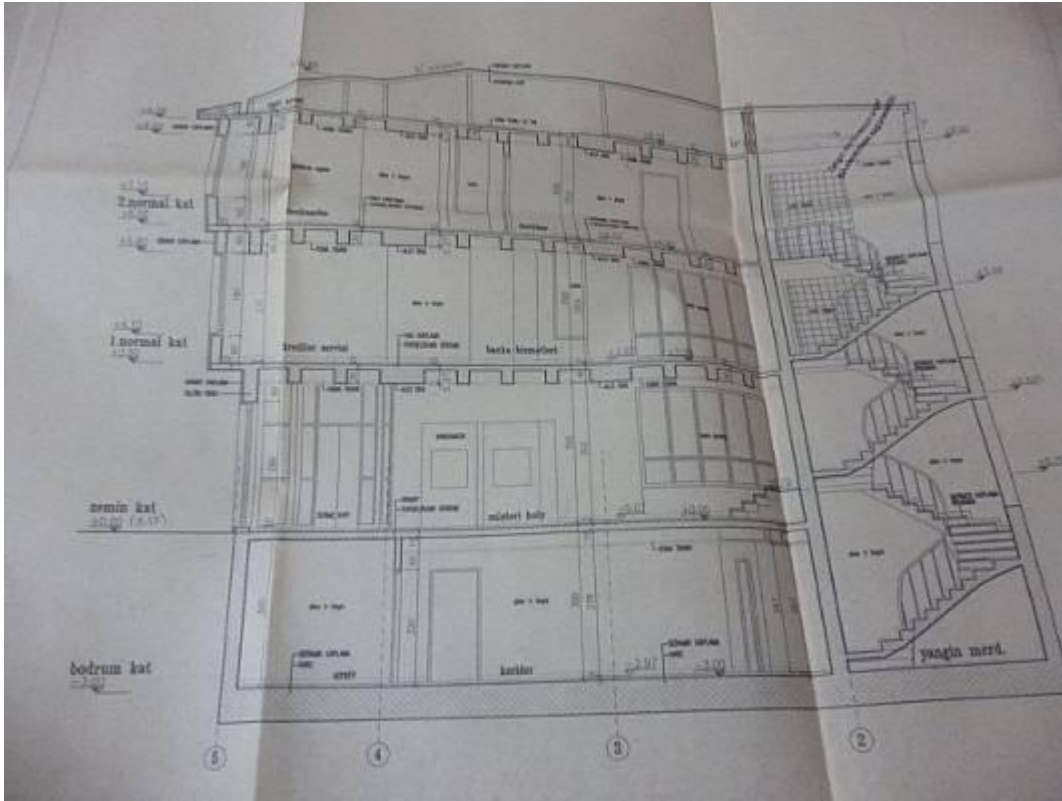
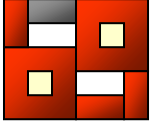
1. kat planı



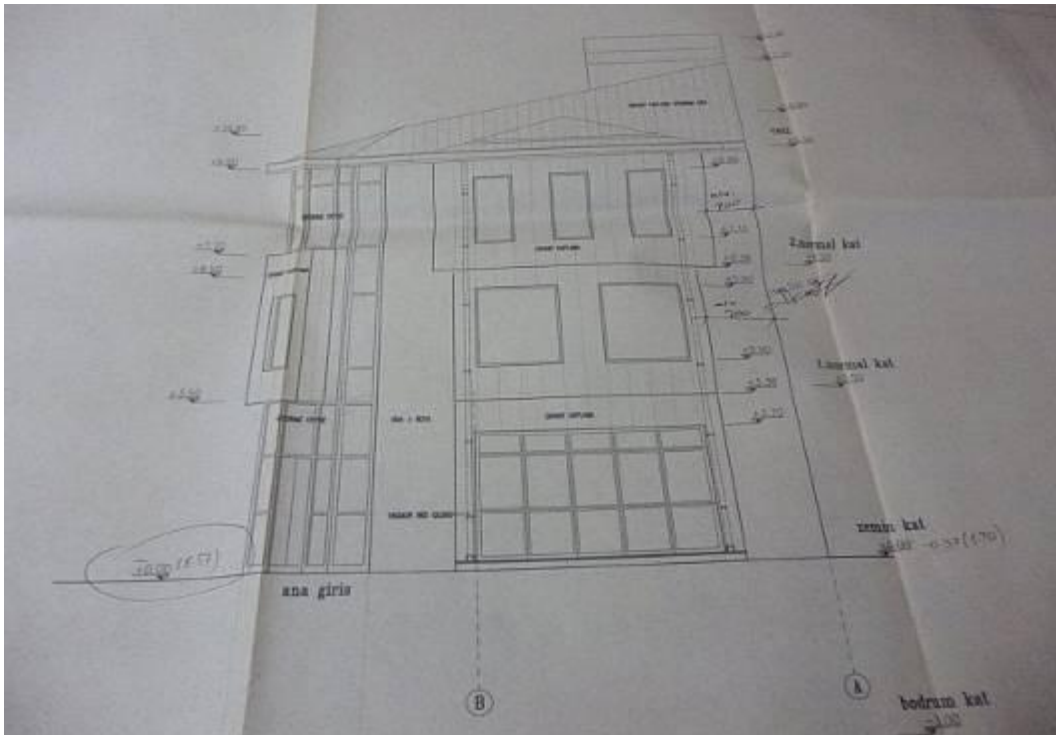
Zemin kat planı



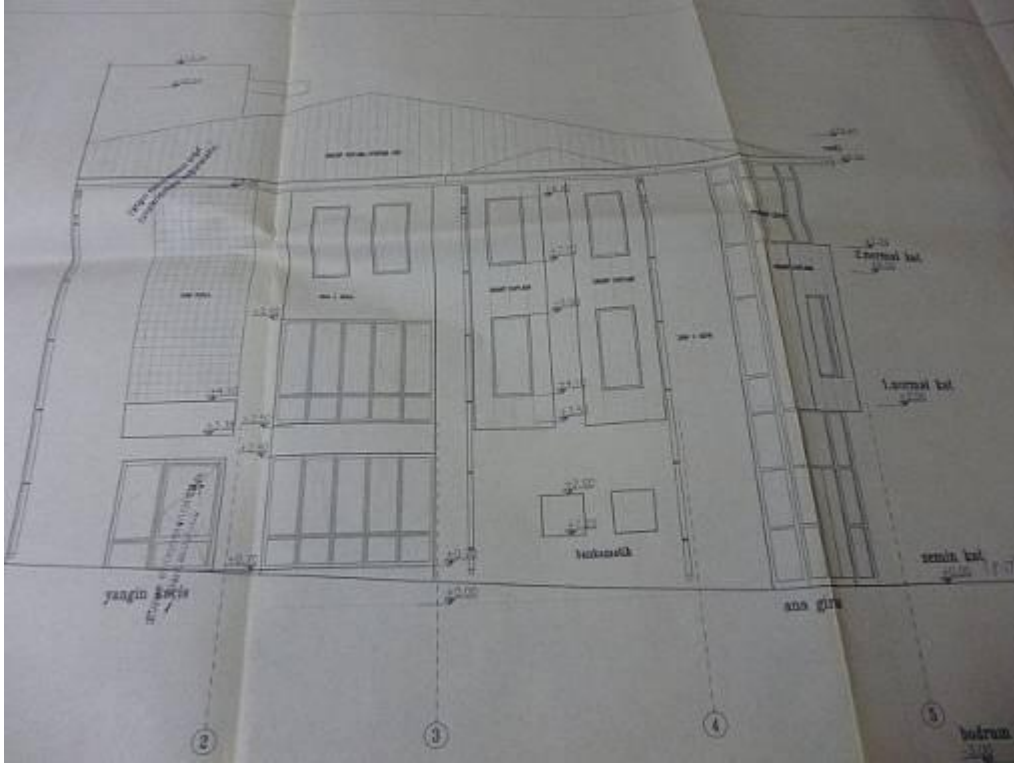
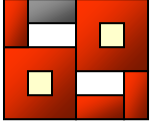
Çatı kat planı



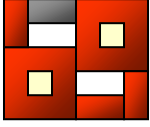
Kesit



Ön Cephe



Yan Cephe



**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.

**İlkyay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER V.



**Müslüm DEMİRBILEK**  
BİRLİK BAŞKANI

