

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



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

FATİH İŞ MERKEZİ



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

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

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

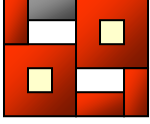
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/005 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

17.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

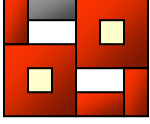
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; 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 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.



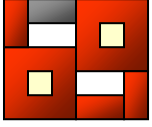
BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

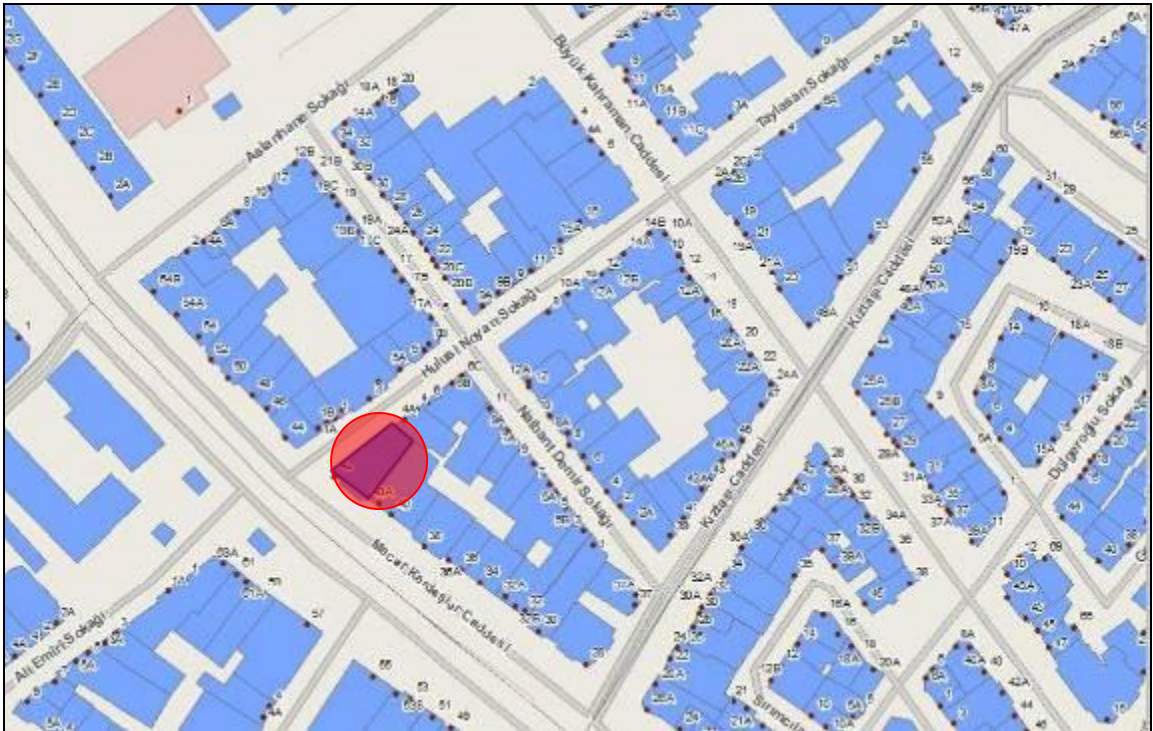
Değerlemeye esas taşınmaz İstanbul İli, Fatih İlçesi, Kirmasti Mahallesi, Macar Kardeşler Caddesi No:42 posta adresinde yer almaktadır.

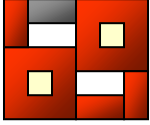
İstanbul'un Avrupa yakasındaki tarihi yarımada da bulunan caddelerden 3 ana cadde Fatih ilçesinden geçmektedir. Bunlar; Saraçhane başından Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa Caddeleri, Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Vatan (Adnan Menderes) Caddesi ve Aksaray'ı yine Topkapı'ya bağlayan Millet (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.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





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 ²
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

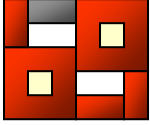
13.11.2013 tarihinde Fatih Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat yazısına (rapor ekinde sunulmuştur) göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde beyanlar hanesinde;

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.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın tapusu cins tahsislidir. Ana gayrimenkulün vasfı “ Kargir Banka Binası ” olarak geçmektedir. Mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı uyumludur.

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

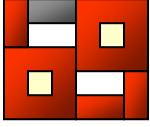
Fatih Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 20 Kasım 2013 tarihli yazıya göre; 2123 ada, 9 parsel, İstanbul IV Numaralı, İstanbul 1 Numaralı Yenileme Alanları, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nce 04.10.2012 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 508.74m² alanlı binanın tamamlandığı belirtilmektedir.

Yapı Kullanma İzin belgesi'ne göre;

Bodrum kat 124,00m²,

Zemin kat:124.00m²,

1.,2.Normal katlar toplam: 260.74m²

Toplam Bina brüt alanı:508.74m²'dir.

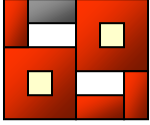
Değerlemesi yapılan taşınmaz ilgili mevzuat gereğince ruhsat, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri almış ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

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 km² olan Fatih'in nüfusu 2008 yılı verilerine göre 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, Kızıtaşı Sütunu bu eserlerdendir. Ayrıca ilçe sınırları içerisinde Türkiye çapında öneme sahip Üniversite ve Vakıf Hastaneleri bulunmaktadır.



Macar Kardeşler Caddesi üzerinde değerlemeye esas taşınmaza 200 metre mesafede Fatih Cami ile aynı caddeler üzerinde Fatih Sultan Mehmet döneminde inşaa 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. 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 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.

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

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

4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Düz bir topografik yapıya sahip 124,00m² 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 11 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



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 değerlendirme yapılmıştır. 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 çarşı merkezinin en hareketli akslarından olan Macar Kardeşler Caddesi'nin ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktasında 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 :

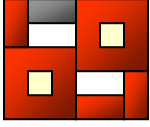
- Otopark sorunu.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemi ve Maliyet Oluşumları Analizi 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



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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.

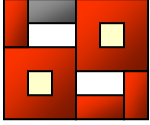
Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba 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 geliştirimin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

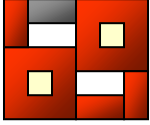
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış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

4.8. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve 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 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 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 Fevzi Paşa Caddesi yönünde taşınmazdan 4-5 bina önce yer alan 100 m² oturumlu, 5 katlı, toplam 500m² kullanım alanlı, cephesi 5.00mt. olan bina için 3.500.000\$ istenilmektedir. $3.500.000\$ = 7.000.000TL = (m^2 = 14.000TL)$

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

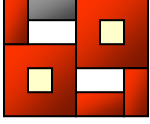
Taşınmazın yer aldığı Macar Kardeşler Caddesi üzerinde karşı sırasında 100m² oturumlu köşe konumlu, 5 katlı bina banka şubesi tarafından kullanılmakta olup, halihazırda 19.500TL aylık kira ödemektedir. $(19.500TL \times 16Yıl \times 12 Ay = 3.744.000TL / 500m^2 = 7.488TL/m^2)$

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

Fevzipaşa Caddesi'ne cepheli zemin 60m², bodrum 30m² olmak üzere toplam 90m² alanlı dükkan için 1.250.000TL istenilmektedir. $(13.888TL/m^2)$

4. Kardeş Gayrimenkul: Mehmet Pehlivanlar : 0212 532 47 10-0 555 300 00 55

Macar Kardeşler Caddesi'nde yer alan 80m² alanlı işyeri için 1.500.000\$ bedel talep edilmektedir. $(37.500TL/m^2)$



5. Remax Sur Gayrimenkul: Kenan bey: 0 212 514 86 86 - 0 534 333 06 06

Fevzipaşa Caddesi'nde ekspertiz konusu taşınmaza göre daha iyi konumdaki 2bodrum+zemin+5 katlı olmak üzere toplam 8 katlı, 94m2 oturumlu, 752m2 toplam kullanım alanı olan komple bina aylık 50.000TL bedele kiralık.

$$(50.000TL \times 16Yıl \times 12 Ay = 9.600.000TL / 752m^2 = 12.765TL/m^2)$$

6. Mavia Gayrimenkul: 0 212 532 59 38

Fevzipaşa Caddesi ile Halıcılar Caddesi köşesinde değerlemeye esas taşınmazın karşı sırasında ve taşınmaza yaklaşık 200mt. Mesafede daha iyi konumda yer alan ara katta bulunan iki kat toplam 220m2 alanlı ofis 1.500.000TL bedele satılık. (6818TL/m2) Firma yetkilisi ile yapılan görüşmede ekspertiz konusu taşınmazın özelliklerindeki bir gayrimenkulün 4.500.000TL civarında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

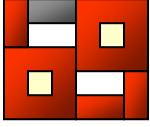
Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumları yöntemi uygulanmıştır. Konu mülk tapuya “ kargir banka binası” olarak işlenmiştir. Banka şubesi 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.

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 ışığı altında bugüne



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 değerinin;

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

K.D.V.haric peşin satış değeri;

Alanı	M2 Birim Değeri	Hissesi	Tamamının Değeri
508,74 m2	7.750TL/m2	Tam	3.942.735TL

2-) Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemine Göre;

K.D.V.haric peşin satış değeri;

	Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
Arsa Değeri	124	22.000	2.728.00
Bina Değeri	508,74	585	297.613
Amortisman(% 15) (Bina Değeri Üzerinden)			-44.642
Şerefiye/Uygunlaştırma Değeri			819.029
TOPLAM DEĞER			3.800.000

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza **KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 3.850.000TL(ÜçMilyonSekizYüzElliBinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri; 4.543.000TL/(DörtMilyonBeşYüzKırkÜçBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 508,74 m2 x 585 TL/m2= 297.613 TL

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ayşe Sevim OZAR
Değerleme Uzmanı
Mimar
SPK Lisans No: 401064

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

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



EKLER


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.

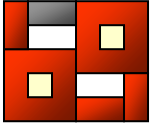
TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı
07.11.2012	18.12.2012	3.300.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064	Ayşen Mert BAŞ SPK Lisans No: 401614



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İli		FATİH		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		KIRIMASTI					
Mahallesi							
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
2.600.016,00		247	3123	3	ha	m ² dm ²	
KARİFER BANKA DİNASI							
Niteligi		Plan No: 247/1					
Seri		Zemin Sistem No : 32844730					
Edinme Sahibi		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.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözet
		2754	1	541		08/12/2011	Cilt No.
Cilt No.							Sahife No.
Sahife No.							Sıra No.
Sıra No.							Tarih
Tarih							
							
Düster Sertfeye İşlenmesi İhtisafından Baskılmıştır.							
Şirket No 129							



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

ORKEZ Bilgi Sistemleri A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Bilgi Sistemleri A.Ş. adresi: Büyükdere Caddesi No: 100 Kat: 10 Beşiktaş/İstanbul

1. Begeyi veren kurum (III. Döviz)
Fatih Belediye Başkanlığı
İmar ve Planlama Müdürlüğü
Fatih/İST.

2. Belgelerin tarihi
12.6.2001

3. Belgelerin numarası
3461

4. Çizimlerin adresi, adresesiz
Bina'nın Tamamı

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

13. Tapu tescil belgesi no
-

14. Isınma türü
Kalorifer

15. Yıkılma türü
Doğalgaz

16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası
2/41-2000
2000/5595/5597

17. Varsa ik. ruhsatın tarihi ve numarası
-

18. Adı soyadı / ünvanı
Türkiye Vakıflar Bankası

19. Bağlı olduğu vergi dairesi
Özel İnş.

20. Vergi dairesi adı / numarası
-

21. Adres
Türkiye Vakıflar Bankası
Fatih Şubesi Fatih/İST?

22. Adı soyadı / ünvanı
Aynı

23. Karım adı / numarası
-

24. Bağlı olduğu vergi dairesi
Özel İnş.

25. Vergi dairesi adı / numarası
-

26. Adres
Aynı

27. Yapının her bir kullanım alanının amacı	Kod	28. Üstelik sayısı	Kat	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kat	33. Kapalı alan (m ²)	34. Toplam alan (m ²)	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	-	-	-	124.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZK: Banka	1	1	-	260.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. ZNK: Bankaya ait Mahaller.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	1	-	508.74m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-

37. İmarın toplam maliyeti (teşahüs değeri)
71.223.600.000

38. Arz tarihi
2001

39. Yıkılma türü değeri
6.820.000.000

40. Toplam maliyet (teşahüs değeri)
78.043.600.000 TL.

41. İskelet türü
B.A.K.

42. İskelet döşeme türü
Tuğla

43. Yıkılma türü değeri
-

44. Yapıya ait diğer özellikler

Elektrik Hava ısıtma Doğal gaz Kalorifer Sesi yalıtımı Sıcak su Katlı çıkış Çamaşır Asansör

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. Karıfla ilgili özellikler

Körfezin	Özellikler							Toplam
	1	2	3	4	5	6	7	
Daire sayısı								
Bir dairenin yüzölçümü								

47. Dairelerin özellikleri

Daire sayısı	Mutlak	Bölge	Hava ısıt.	Yalıtım
Daire				
Ortalama				
Toplam				

Yukarıda tarih ve numaralar yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve İmarat Yürürlüğüne ve teknik şartnamelerine uygunluk raporu düzenlenmiştir. 9104 sayılı Kanunla çıkarılan 2000 yılı yapı kanununa göre, YAPILANIN İZİN BELGESİ VERİLMİŞTİR.

48. Adı soyadı / ünvanı
Tek. Elm. S. YILMAZ

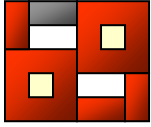
49. Adı soyadı / ünvanı / imza tarihi
Tek. Elm. H. GEZER

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. Çizim yapanın adı / ünvanı / imza tarihi
M. KATILCI



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

2000/5595-5597

İŞ BU YAPIDA TÜRK STAP VE YAPIM MALZEMESİ VE YASAL ŞART GEÇİCİ KABUL VEYA Fİ ELEMANI KULLANILMASI İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR. İSKAN RUHSATINA ESAS ALINILMEZ.

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. Isınma Türü: Kalorifer

12. Yalıtım Türü: Dogalgaz

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

14. Tapu Tesül Belgesi Tarihi: 14.9.2000

15. Tapu Tesül 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 Seyir Üsüne Ait Kat Sayısı	29. Yıl Seyir Üsüne Ait Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. Yıl Seyir Üsüne Ait Kat Sayısı	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. ZNK: 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 Değeri: 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 Materyali: Tuğla

41. Yığraz Yapının Çipi: -

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mühür Projesi: 15.9.2000/5595-5597

43. Statik Proje: 15.9.2000/5595-5597

44. Tesül Projesi: 15.9.2000/5595

45. Doğru Toplamı: 124.00m³

46. Kazı Toplamı: 200m³

47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı: 200m³

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. Tazih 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

62. Otopark Harcı

63. Otopark Harcı

64. Otopark Harcı

65. Otopark Harcı

66. Otopark Harcı

67. Otopark Harcı

68. Otopark Harcı

69. Otopark Harcı

70. Otopark Harcı

71. Otopark Harcı

72. Otopark Harcı

73. Otopark Harcı

74. Otopark Harcı

75. Otopark Harcı

76. Otopark Harcı

77. Otopark Harcı

78. Otopark Harcı

79. Otopark Harcı

80. Otopark Harcı

81. Otopark Harcı

82. Otopark Harcı

83. Otopark Harcı

84. Otopark Harcı

85. Otopark Harcı

86. Otopark Harcı

87. Otopark Harcı

88. Otopark Harcı

89. Otopark Harcı

90. Otopark Harcı

91. Otopark Harcı

92. Otopark Harcı

93. Otopark Harcı

94. Otopark Harcı

95. Otopark Harcı

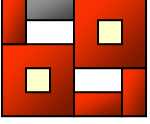
96. Otopark Harcı

97. Otopark Harcı

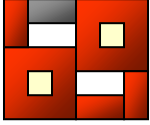
98. Otopark Harcı

99. Otopark Harcı

100. Otopark Harcı



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



T.C.
FATİH BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı: 86170071.310 -18139 RF:674357 Gd: 13668
Konu : İmar durumu

.../.../2013
10 ... 2013

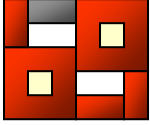
VAKIF GAYRİMENKUL YATITIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İLGİ: 01.11.2013 tarih ve 556 sayılı yazınız.

Fatih İlçesi, 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, 3.derece ticaret alanında kalmakta olup, H=9.50mt. irtifa almaktadır. Eski Eser komşuluğu olduğundan yeni yapılanma halinde Koruma Kurulu görüşü gerekmektedir. Bilgilerinize arz olunur.

Fatih SOLAK
İmar ve Şehircilik Md.

Hoca Övcey Mah.Adnan Menderes Bulvarı-Vatan Cad.No:54 Fatih İST. Ayrıntılı Bilgi: Telefon : 0212 453 14 53
Dahili : 1277 Fax : 453 14 82.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EĞİTİMİNE AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Tapınak	Ada/Parcel	: 21259			
Zemin No	: 22844730	Yatırım	: 124.00 m2			
İl/İlçe	: İSTANBUL/FATİH	Ana Tap. Sicil No	: KADIKÖY BANKA HİSSE			
Kırsal Ada	: Fatih 136					
Mülk / Kily. Adı	: KURUMSAL					
Mevki	:					
Çiğ. Sicil No	: 3/342					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİyet BİLGİLERİ						
Satın No	Mülk	İhtilal No	Hisse Pay/Payda	Miktar	Edinim Tarihi - Yeri	Yerleşim Tarihi - Yeri
10000000	VAKIF FİNANSAL KURUM A.Ş.	TAM	1000	1000	Satın - 08/10/2011 - 2754	-
Özellik	Açıklama	Mülk / Lehane	Tarih - Veri	Yerleşim Tarihi - Yeri		
Özellik	Finansal Kurumun Sorumluluğu: BEYÖĞÜZÜ 40. KAĞITLIKİ say 03/02/2011 tarih 04/03 sayılı VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000/2011 - 3045				



Sayı: 10000000 / 1000 / 1000



FOTOĞRAFLAR

Macar Kardeşler Caddesi



Macar Kardeşler Caddesi



Değerlemeye Esas Bina



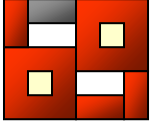
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Hulusi Noyan Sokak'tan Macar Kardeşler Caddesi'ne bakış



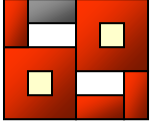
Köşe konumlu binaya bakış



Hulusi Noyan Sokak'tan diğer giriş



Hulusi Noyan Sokak cephesi



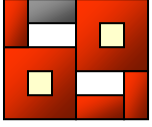
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Hulusi Noyan Sokak cephesi bankomatlar



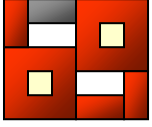
Zemin kat müşteri holü



Zemin kat şube girişine bakış



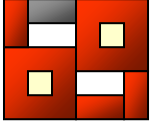
1. Kat Yönetici Katı ve Açık Ofis Sistemi



1. Kat yönetici odası ve müşteri holü



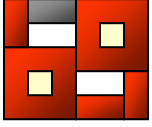
2.Kata Genel Bakış



Ana merdivenler



Yemekhane



Ortak WC/ Lavabo Hacimleri



Zemin kattan katlara çıkan ara merdiven



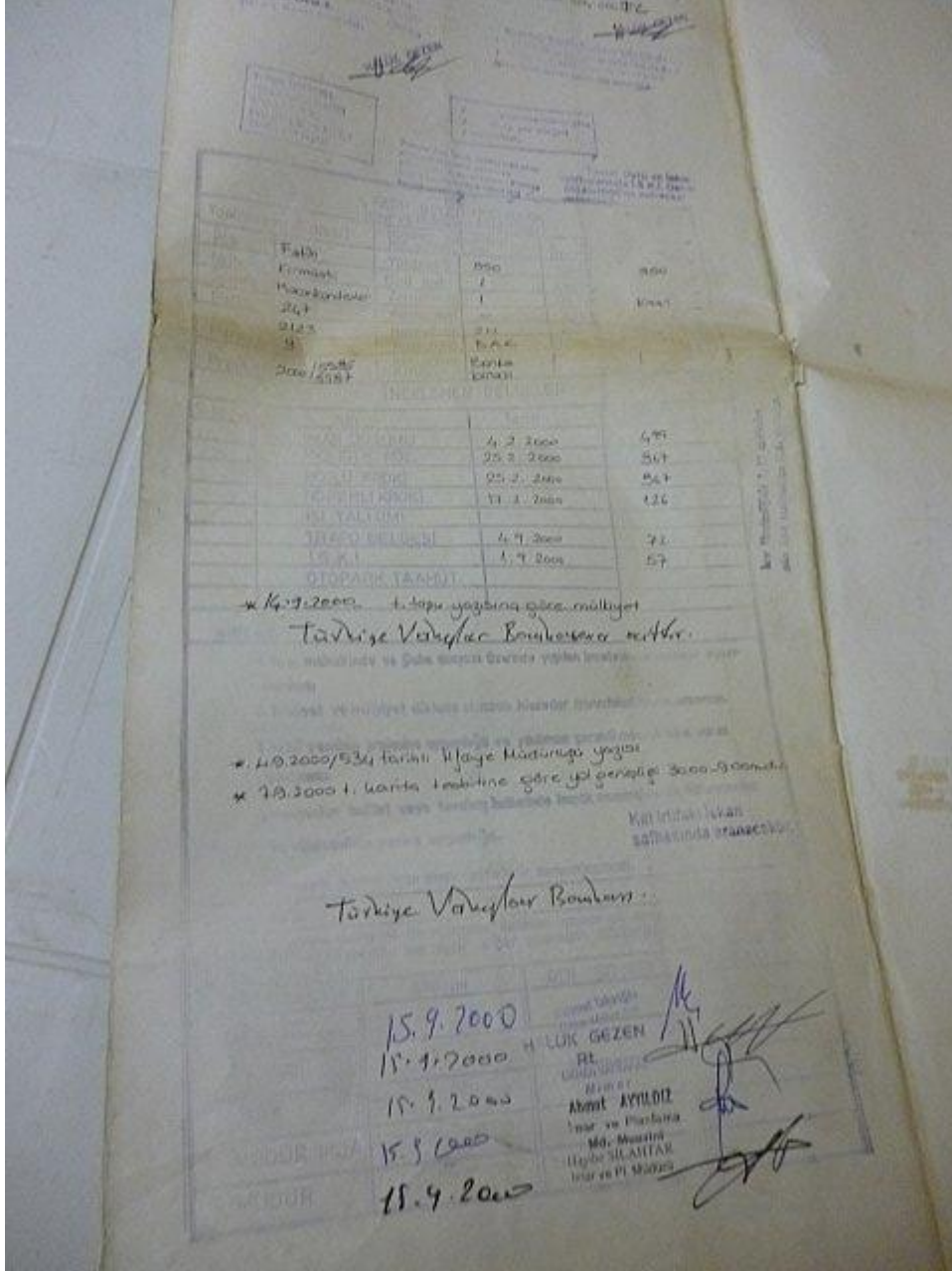
Bodrum kat wc/lavabo



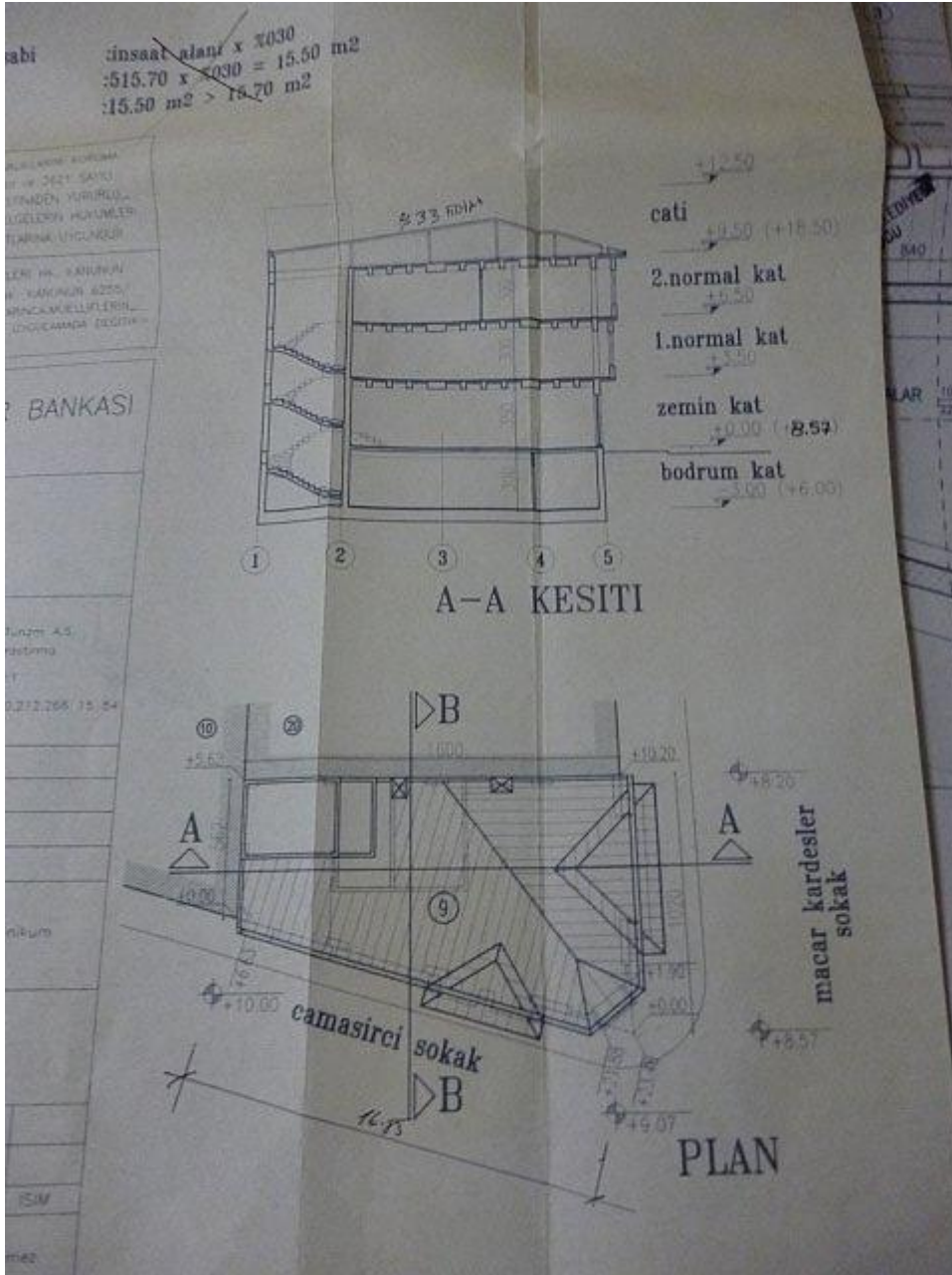
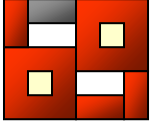
Bodrum kat kasa bölümü



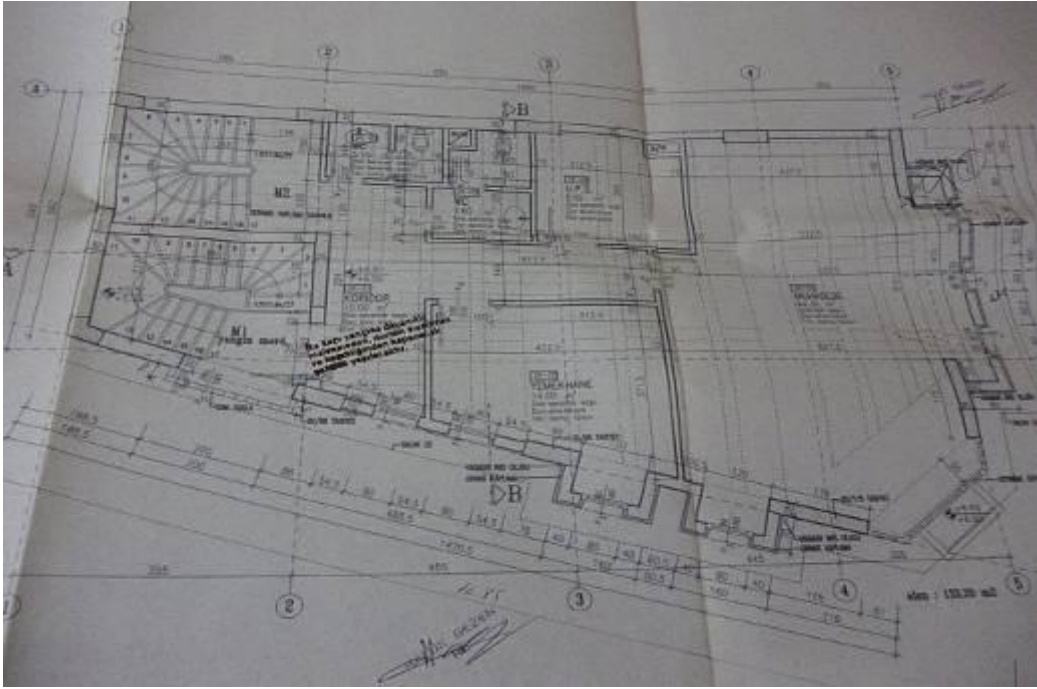
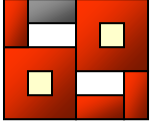
PROJELER:



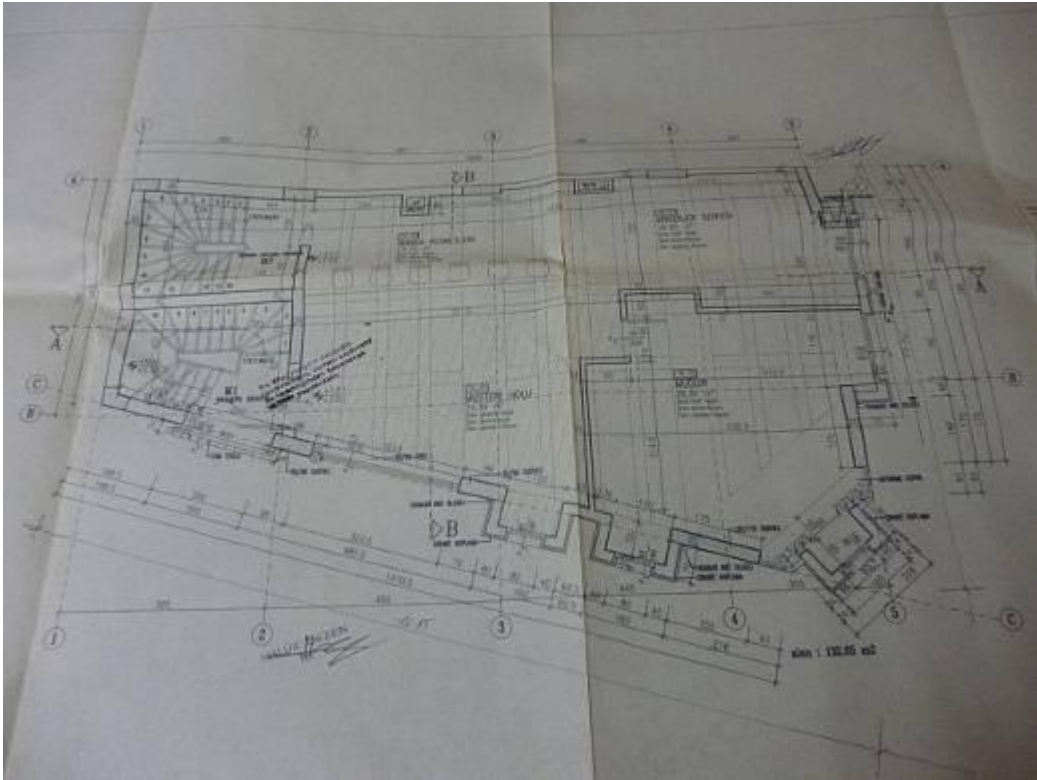
Proje kapağı



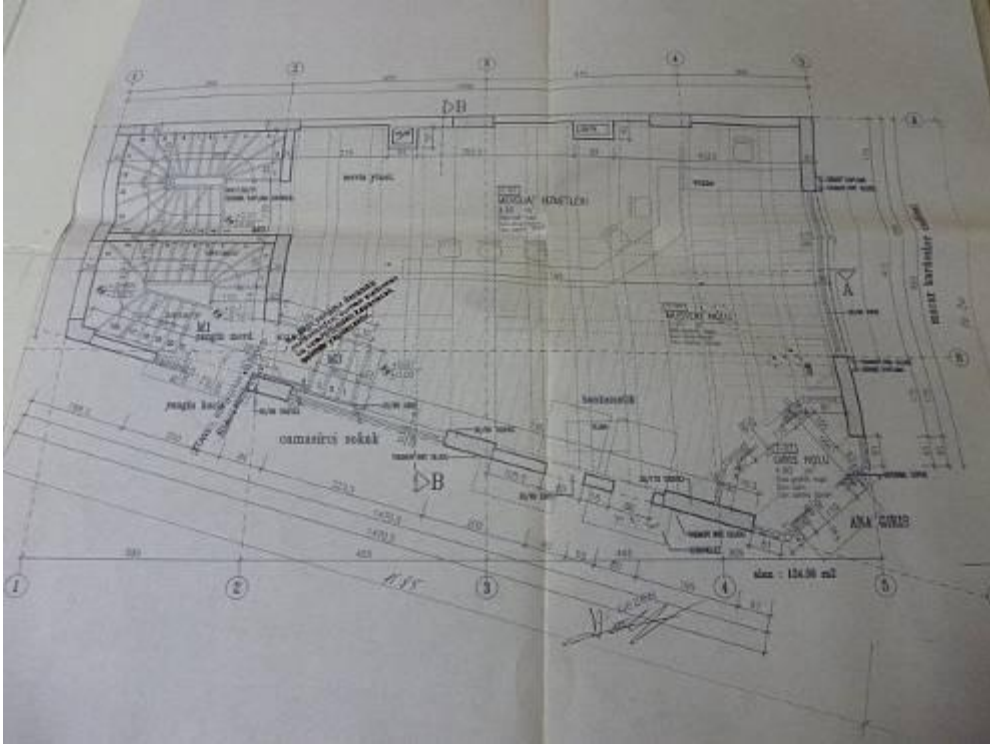
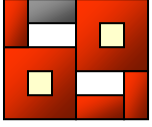
Vaziyet Planı



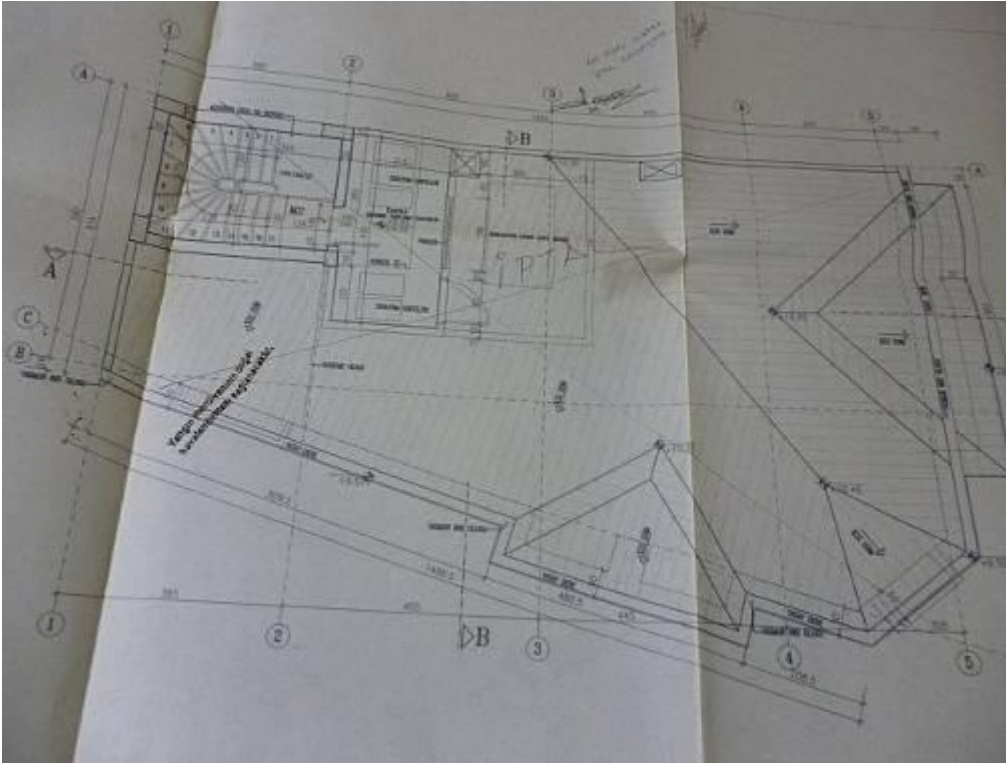
2. kat planı



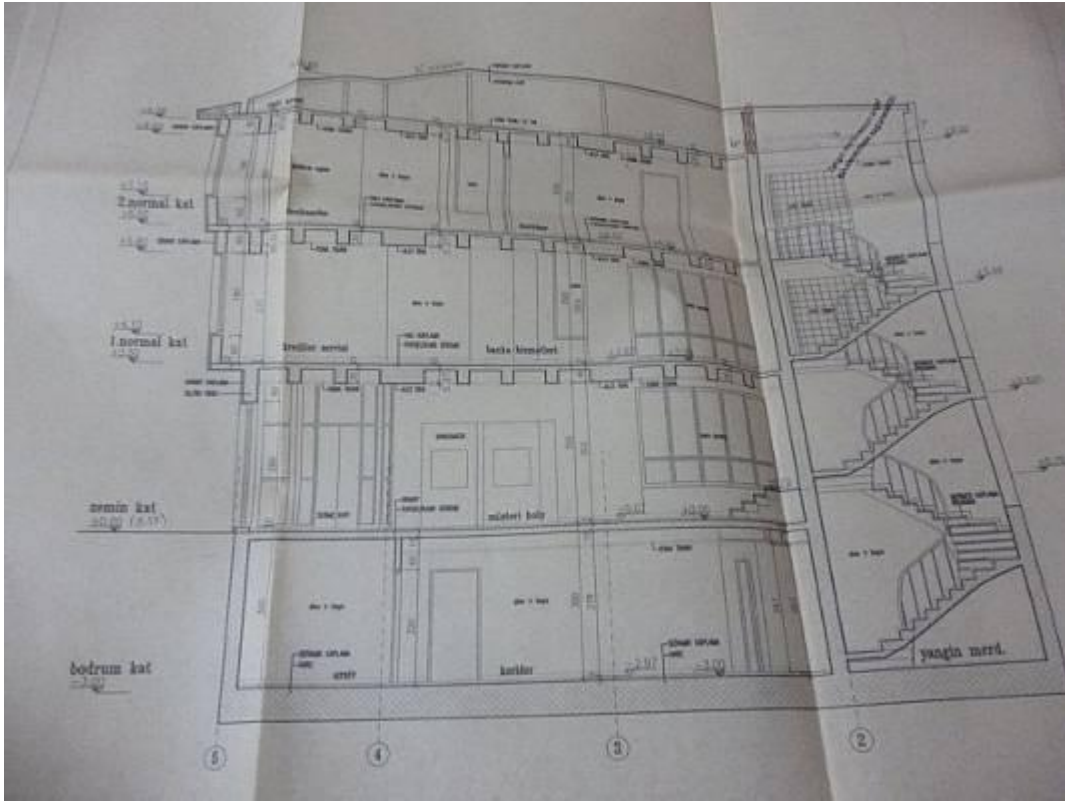
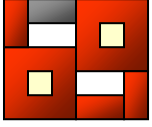
1. kat planı



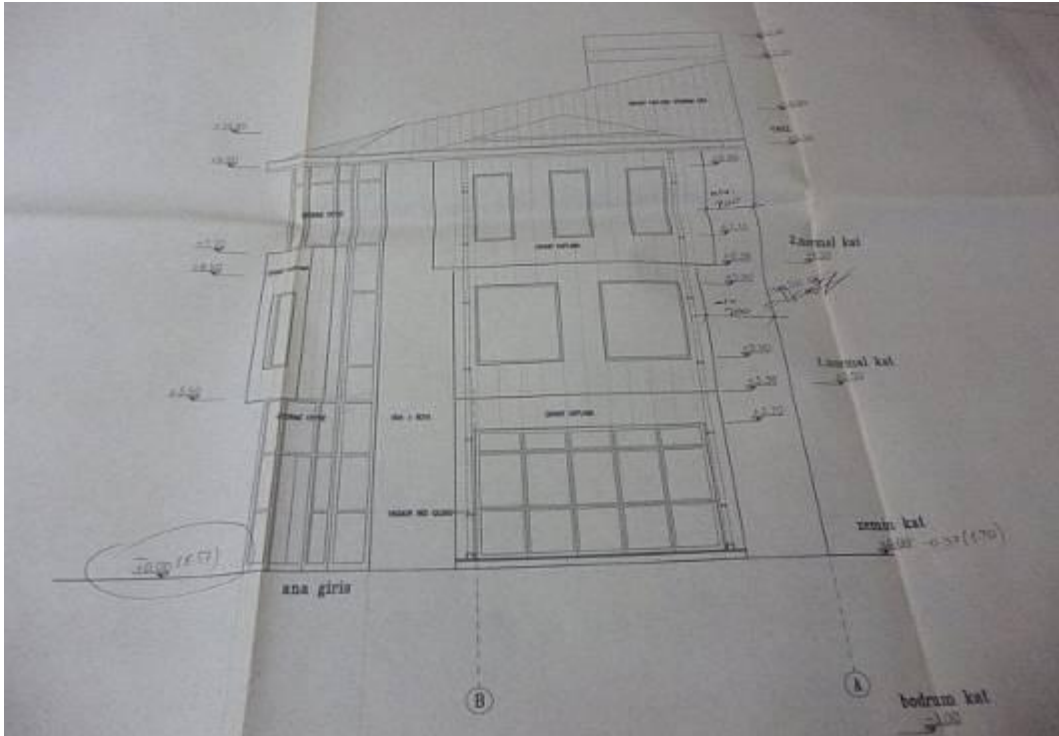
Zemin kat planı



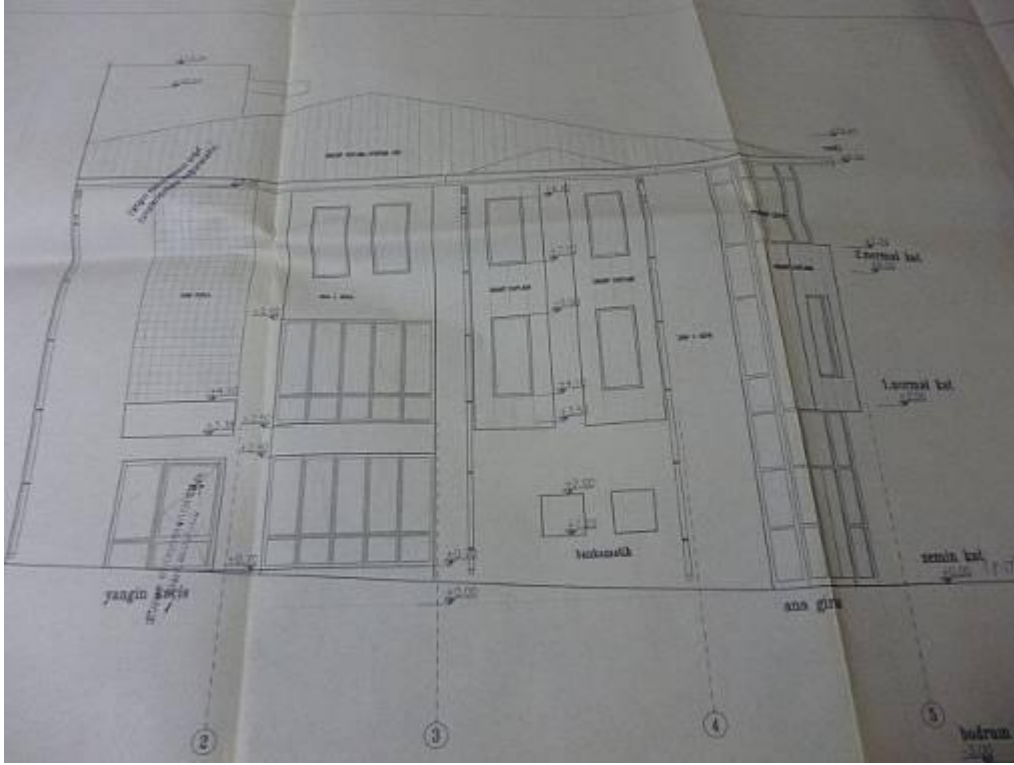
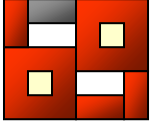
Çatı kat planı



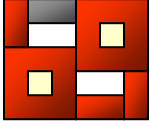
Kesit



Ön Cephe



Yan Cephe



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401064

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ayşe Sevim OZAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

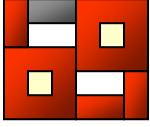
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay 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.

İskay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslim DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI