Bu belge [illegible] Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 06.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-35

KÜTAHYA / MERKEZ
ONUR ERDEM

Bu belge ********** kimlik numarali ONUR ERDEM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2024 17:08

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2024 17:24

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/12/2024 17:07

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. +90 216 469 28 68 (Pbx)
F. +90 216 574 50 47
www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2.4. İşin Kapsamı ... 7
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 9
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 9
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 10
3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri ... 10
3.4. Tapu Kayıtları ... 12
3.4.1. Takyidat Bilgileri ... 12
3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 12
3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 15
3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 15
3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 15
3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama ... 15
3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 15
3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 15
3.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi ... 16
3.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 16
3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 16
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 18
4.1.1. Kütahya İli ... 18
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 18
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 19
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 25
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 25
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri ... 25
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 26
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 26

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi 27
5. Güncel Değerleme Teknikleri 29
5.1.1. Maliyet Yöntemi 29
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 29
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 29
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 29
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 30
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri 30
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri 31
5.2.3. Satılık Konut Emsalleri 32
5.2.4. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç 33
5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 34
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri 34
5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri 35
5.3.3. Kiralık Konut Emsalleri 36
5.3.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 37
5.3.5. Emsal Krokisi 38
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri 41
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 41
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 41
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 41
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 41
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 41
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 43
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 43
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 43
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi 43
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 43
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 46
7.2. Nihai Değer Takdiri 46
7.3. Beyan 47
7.4. Ekler 47

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	02.12.2024
Rapor Tarihi	06.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-35
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada 224 parsel sayılı taşınmazın SPK mevzuatı gereği adil piyasa satış ve kira değerinin belirlenmesi
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Onur ERDEM Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_09 numaralı, 08.11.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_08 ve 24.06.2024 tarih ve VAKIF GYO-2024-20 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 06.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
	75.875.000,00
	Yetmiş Beş Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası
63 / 224	**KDV Dahil Satış Değeri (TL)**
	91.050.000,00
	Doksan Bir Milyon Elli Bin Türk Lirası

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize ''Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi' hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 parsel mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan "YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya İli Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 56, tapuya göre Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada 224 Parselde yer alan bina nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz; Merkez ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, ofis vb.), üst katlarda konut ve ofis olarak talep görmekte olup gayrimenkul fiyatları açısından Merkez ortalamasının üstünde yüksek seviyeli bir bölgedir.

Taşınmaza yakın konumda Kütahya Valiliği, Karagöz Camii, Alipaşa Camii, Kütahya Ulu Camii gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölge ana caddelerinden Atatürk Bulvarı üzerinde güneybatı istikametinde gidilirken Adnan Menderes Bulvarı kavşağı geçildikten yaklaşık 80 metre sonra Vazo Kavşağı üzerine girilir ve ilk sağ koldan araç trafiğine kapalı olan Cumhuriyet Caddesi üzerine girilir. Yaklaşık 350 metre sonra Cumhuriyet Caddesi üzerinde sağda değerlemeye konu taşınmaza ulaşılmaktadır.

3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 238,31 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin ve 1, 2 ve 3. normal katlarında banka şubesi, 4.5,6 ve 7. Normal katlarında ikişer adet lojman bulunmaktadır.

Bina girişi Karagözpaşa Sokak üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır.

3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~128 m² kulanım alanlı olup, kiralık kasa, sığınak, kazan dairesi, elektrik odası bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden sığınak hacminin arşiv olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde zemin kat brüt ~227 m² kulanım alanlı olup, müşteri holü, gişe, kat arşivi ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre zemin kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Banka şubesinin zemin kattan girişi bulunmaktadır. İşyeri hacminde, zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlatma tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

1 Normal Kat; Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~227 m² kulanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, operasyon ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 1. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

2 Normal Kat; Mimari projesinde 2. normal kat, brüt ~227 m² kulanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, müdür odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 2. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

3 Normal Kat; Mimari projesinde 3. normal kat, brüt ~227 m² kulanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 3. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, teftiş iç kontrol kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

4. Normal Kat; Mimari projesinde 4. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman girişine göre arka cephede yer alan lojman 2 oda, dinlenme salonu, çay ocağı, duş ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman girişine göre ön cephede yer alan lojman 3 oda, salon, yemek odası, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Ön cephede yer alan lojmana anahtarı bulunamama nedeni ile girilememiş iç mekan özellikleri ortalama, mimari olarak uyumlu olduğu kabul edilmiştir.

Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

5. Normal Kat; Mimari projesinde 5. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

6. Normal Kat; Mimari projesinde 6. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

7. Normal Kat; Mimari projesinde 7. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katında izolasyon eksikliği sebebiyle hasarlar oluştuğu ve atıl vaziyette bulunduğu tespit edilmiştir. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

3.4. Tapu Kayıtları

İli	KÜTAHYA	**Blok No**	-
İlçesi	MERKEZ	**Bağımsız Bölüm No**	-
Mahallesi	ALİPAŞA MAH.	**Bağımsız Bölümün Katı**	-
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	-
Sokağı	-	**Arsa Payı**	-
Mevki	-	**Cilt No**	15
Niteliği	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA	**Sahife No**	1407
Pafta	-	**Edinme Tarihi**	28/01/2011
Ada	63	**Edinme Yevmiye No**	1463
Parsel	224	**Zemin Tipi**	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	238,31 m²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	1
		Hisse Payda	1

3.4.1. Takyidat Bilgileri

Web Tapu portaldan elektronik ortamda 04.10.2024 tarih ve saat 16:52 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (22.12.2023 tarih, 58408 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

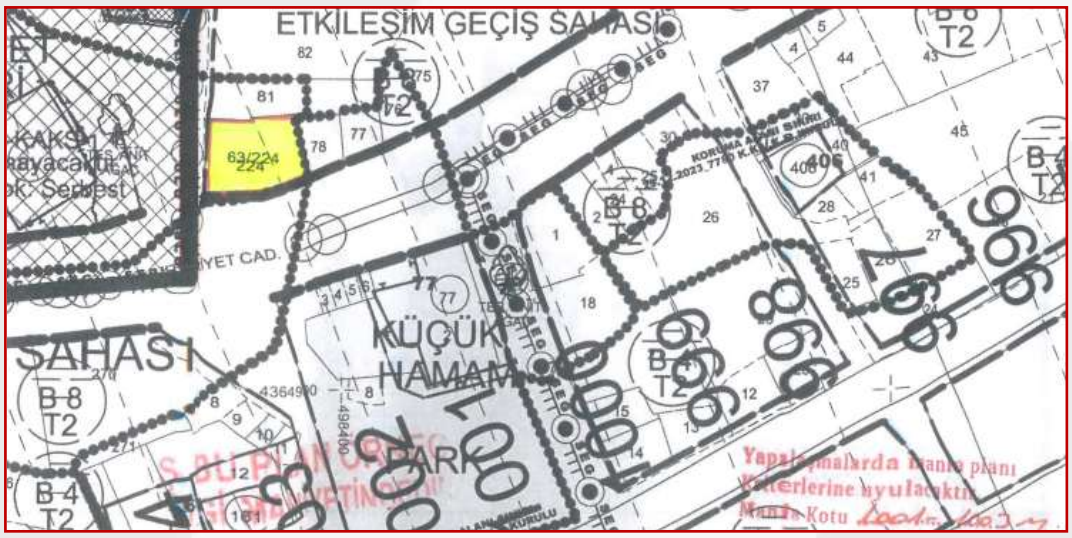
T.C. Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmaza ait bila onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerleme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

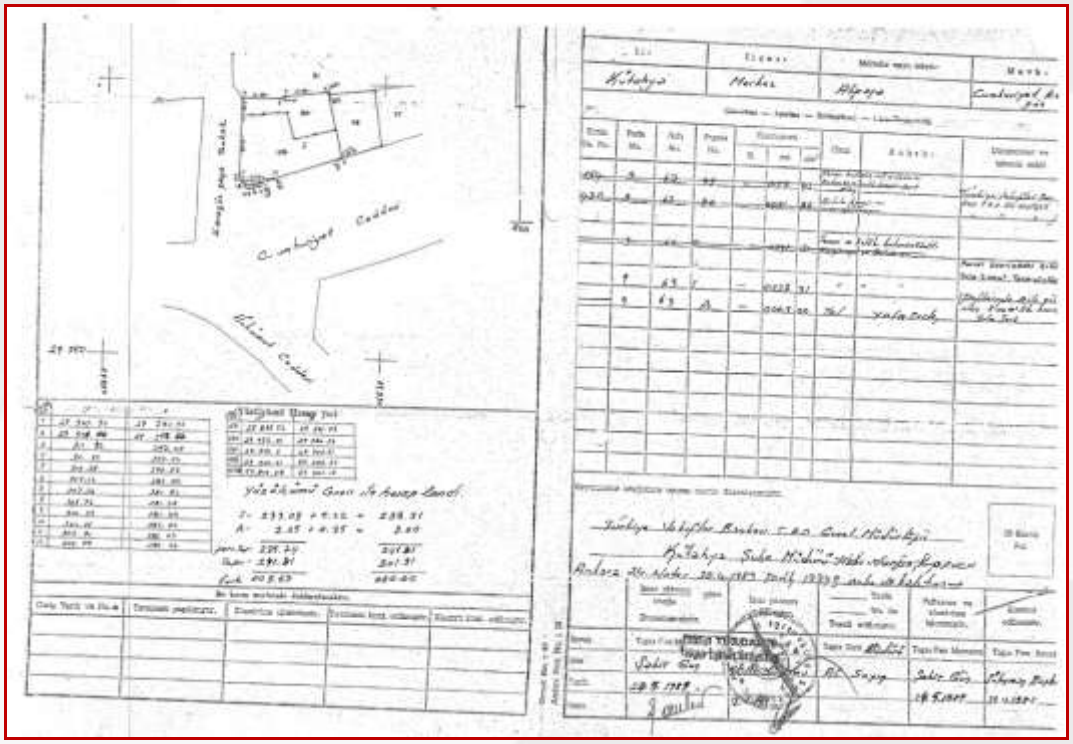
T.C. Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmaza ait 08.01.1990 tarih ve 1/7/7 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesi ve 09.10.2015 tarih 2015/623 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

T.C. Kütahya Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmaza ait 01.03.1991 tarih 1/29 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2.060 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Yapılan incelemelerde taşınmazın büyük oranda projesi ile uyumlu olduğu ve yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

T.C. Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.10.2024 tarihli evrağına göre; Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 parsel numaralı taşınmaz alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik nizam 8 kat, T2 (T2: Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilecek (konut) yapılaşma) lejantlı alan bulunmaktadır. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.11.2023 tarih ve 7733 sayılı kararı ile belirlenen Koruma Alanı sınırları içerisinde kaldığından her türlü fiziki ve inşai müdahalede Koruma Bölge Kurulu Kararı gerekmektedir. Etkileşim Geçiş Sahası ve önlemli alan (ÖA-2) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacağı ve 20/06/1989 tarih ve 2792 yevmiye numarası ile Alipaşa Mahallesi, 9 pafta, 63 ada, 79 ve 80 parsel numaralı taşınmazların tevhit, ifraz ve yola terk işlemleri sonucu oluştuğu tespit edildiği belirtilmiştir.





T.C.
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 98030830 - 622.99 - *E-İmza Tarihi*
Konu : Alipaşa Mahallesi 63 ada 224 parsel hk.

ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'NE

İlgi : 22.10.2024 tarih ve 4192 kayıt nolu dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Şirketiniz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılan Danışmanlık Hizmeti Sözleşmesi kapsamında İlimiz, Merkez, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 parsel numaralı taşınmaz hakkında aşağıdaki bilgiler istenilmektedir.

1- Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 parsel numaralı taşınmaz alanında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Bitişik nizam 8 kat, T2 (T2: Talebe bağlı olarak gerektiğinde bütün katları ticari amaçla kullanılabilecek (konut) yapılaşma) lejantlı alan bulunmaktadır. Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.11.2023 tarih ve 7733 sayılı kararı ile belirlenen Koruma Alanı sınırları içerisinde kaldığından her türlü fiziki ve inşai müdahalede Koruma Bölge Kurulu Kararı gerekmektedir. Etkileşim Geçiş Sahası ve önlemli alan (ÖA-2) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 1001 - 1003 m'dir. Taşınmaza ait 1/1000 ölçekli uygulama imar plan örneği yazımız ekindedir. (EK.1)

2- Müdürlüğümüzde yapılan inceleme sonucunda, İlimiz, Merkez, Alipaşa Mahallesi, 9 pafta, 63 ada, 224 parsel numaralı taşınmaz 20/06/1989 tarih ve 2792 yevmiye numarası ile Alipaşa Mahallesi, 9 pafta, 63 ada, 79 ve 80 parsel numaralı taşınmazların tevhit, ifraz ve yola terk işlemleri sonucu oluştuğu tespit edilmiştir. (EK.2)

Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAHŞİ
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
- Plan örneği. (Ölçek: 1/1000)
- Tevhit, ifraz ve yola terk krokisi.

Gaybiefendi Mah. Atatürk Bulvarı No: 83
Tel.No: (0 274) 999 19 43 Faks No: (0 274) 223 60 44
e-Posta: İnternet Adresi:www.kutahya.bel.tr
Kep Adresi:kutahyabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : Harun KAYIŞ
Şehir Plancısı
Tel.No: 1508
EBYS NO:2006741

3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 04.10.2024 tarih ve saat 16:52'de alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

Değerleme konusu parsellerinde içerisinde bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Palanı Değişikliği ve bu plana ait parselasyon planının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir." denilmektedir. İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parselasyonunda iptal edilmesi nedeniyle pafta fotoğrafları tarafımıza verilmemiştir.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 30.10.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Kütahya Uygulama İmar planında Bitişik nizam 8 kat, Ticaret Alanı(T2) lejantına sahiptir. Ayrıca yapılan görüşmede, taşınmazın Etkilenme Geçiş Alanı olan bölgede yer aldığı, 25.06.2021 tarih 351 sayılı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile "Etkileşim Geçiş Sahası" belirlendiği, her türlü inşai ve fiziki faaliyette K.V.K.B.K.M. kararı gerektiği, taşınmazın önemli alan (ÖA-2) içinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSAT BİLGİLERİ						
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m²)	BB SAYISI	
					MESKEN	İŞYERİ
Yeni Yapı	Ofis İşyeri, Mesken ve Ortak Alan	01.08.1990	1/7/7	2.060,00	8	1
İskan	Ofis İşyeri, Mesken ve Ortak Alan	01.03.1991	1/29/29	2.060,00	8	1
Tadilat	Ofis İşyeri ve Ortak Alan	09.10.2015	2015-623	252,00	0	1

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, cins değişikliği işlemi tamamlanmıştır.

3.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 4708 sayı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir.

3.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerleme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Kütahya İli

Kütahya ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü içinde yer alır. Ege Bölgesi'nin bu bölümü, İç Anadolu Bölgesi ile Asıl Ege Bölümü arasında bir eşik durumundadır. İç Anadolu çanağından Ege ovalarına veya Güney Marmara havzalarından İç Anadolu'ya geçişte bu eşik aşılır. Eşiğin bariz karakteri, ortalama yükseltisi 1200 m. civarındaki yaylalardan ibarettir. Sahanın 3/4'ünden fazlasını 1000–1500 m. yükseltiler arasındaki dalgalı düzlükler teşkil eder. Bu sebepten saha, coğrafya dilinde "Kütahya Yaylaları" diye anılır. Bu yaylalar içinde, kabaca kuzeybatı-güneydoğu istikametinde açılmış çukur sahalar ile eşik üzerinde yükselen bir takım dağ ve tepe dizileri bölgeyi çeşitlendiren diğer yüzey şekilleridir.

Kütahya ili gerek fizikî coğrafya şartları gerek beşerî ve iktisadî coğrafya şartları bakımından Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş teşkil eder. Bu üç bölgeden birine doğrudan doğruya bağlanamayacağı gibi, bunlardan müstakil olarak da düşünülemez. Nitekim, bölge sıcaklık şartları bakımından daha çok İç Anadolu Bölgesi'ne, karasallık derecesi bakımından Asıl Ege bölümüne, yağış rejimi, kuraklık devresinin süresi ve iklim tipi bakımından daha çok Marmara Bölgesi'ne yakınlık gösterir. Bitki örtüsü bakımından diğer üç bölgenin de özelliklerini taşıyan Kütahya ilinde jeomorfolojik karakter olarak, İç Anadolu karakteri hâkimdir. Buna karşılık toprakların dağılşı bakımından İç Anadolu'dan ayrılır ve Ege ile Marmara bölgelerine yakınlık gösterir. İrtifa kuşakları itibarıyla İç Anadolu Bölgesi ile olan münasebeti, İç Anadolu'nun hububat ziraati ve ekstansif hayvancılık karakterinin bu sahaya aksetmesini icap ettirir. Ancak bölgede toprakların işletme bakımından bölünüşü, İç Anadolu'dan farklıdır ve bu bakımdan saha daha çok Ege Bölgesi'ne benzer. Nihayet Kütahya Ovası ve çevresi ziraî nüfus çoğunluğu bakımından Asıl Ege Bölümü'ne, mesken şekilleri itibarıyla daha çok Ege ve Marmara Bölgeleri'ne yaklaşır. Yerleşme coğrafyası bakımından ise sahada İç Anadolu karakteri hâkimdir.

Kütahya ve çevresine bu farklı özellikleri, coğrafî mevkiî vermektedir. Sahip bulunduğu değişik fizikî ve beşerî şartlar, Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında yer alan bu bölgeye ayrı bir coğrafi ünite karakterini kazandırmıştır. İçinde bulunduğu İç Batı Anadolu Bölümü gibi, sahaya şahsiyetini kazandıran bu değişik özelliklerdir. İç Batı Anadolu Bölümü'nün bir parçası olan Kütahya ve çevresi, kendisine bu farklı özellikleri kazandıran coğrafî mevkiî dolayısıyla, aynı zamanda stratejik bir mahiyete haizdir. Zira Kütahya, Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ne hâkim durumda olan İç Batı Anadolu eşiği üzerinde yer alır. Bu eşik, diğer üç bölgeden gelen tabiî yolların birleştiği, diğer bir ifadeyle bu bölgelere giden yolların tevzi olunduğu bir yerdir. İç Batı Anadolu eşiği, Anadolu üzerinde kurulacak bir hakimiyette veya Anadolu'nun müdafaasında tarih boyunca stratejik önemini daima muhafaza etmiştir.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kütahya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	575.674	284.542	291.132
2022	580.701	286.833	293.868
2021	578.640	284.739	293.901
2020	576.688	284.575	292.113
2019	579.257	285.020	294.237
2018	577.941	284.675	293.266

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

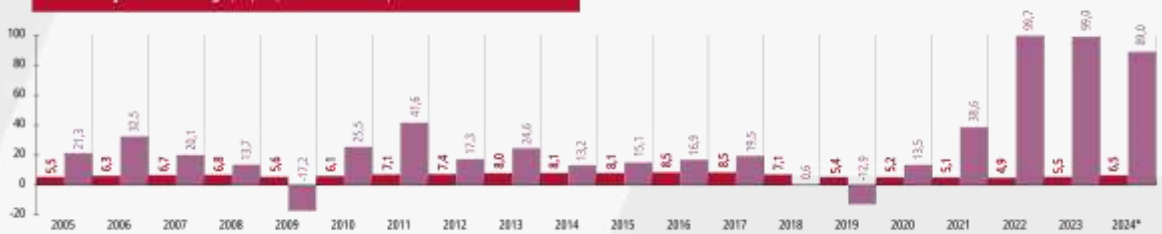
Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)

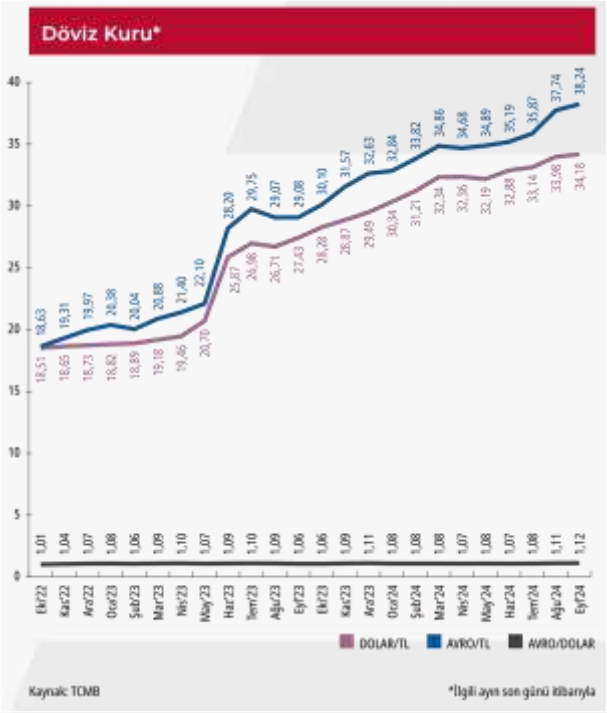


Kaynak: TÜİK

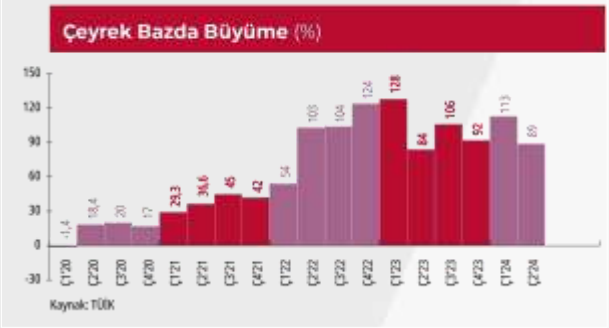
*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.



Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

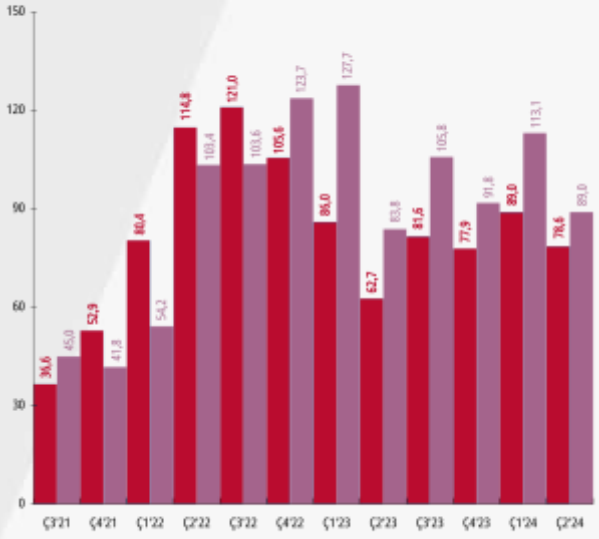
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

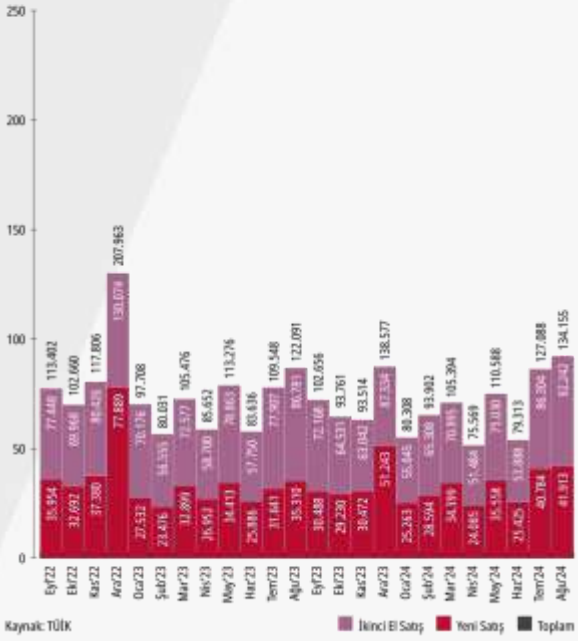
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

Kaynak: TÜİK

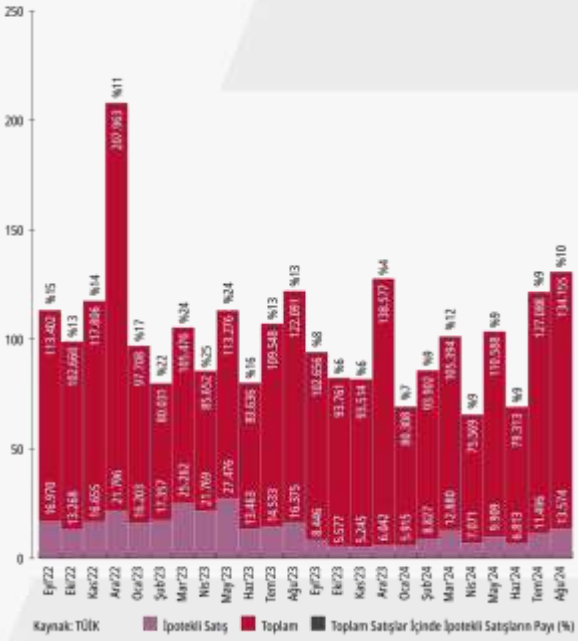
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



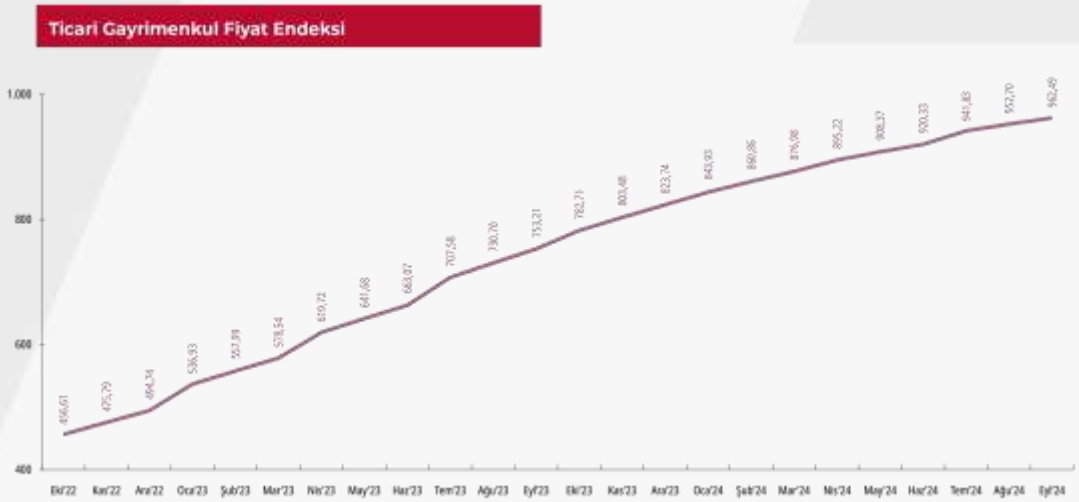
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2 , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın Kütahya Merkez ilçesinin ticari merkezinde konumlu olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması
- Yaya trafiğinin yoğun olduğu bir bölge olması
-Araç trafiğine kapalı cadde üzerinde yer alması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-Üst katlarda yer alan meskenlerin kısmen bakımsız olması

-Bölgede otopark sıkıntısı bulunması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 238,31 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin ve 1, 2 ve 3. normal katlarında banka şubesi, 4.5,6 ve 7. Normal katlarında ikişer adet lojman bulunmaktadır. Bina girişi Karagözpaşa Sokak üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır.

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~128 m² kulanım alanlı olup, kiralık kasa, sığınak, kazan dairesi, elektrik odası bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden sığınak hacminin arşiv olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

Zemin Kat; Mimari projesinde zemin kat brüt ~227 m² kulanım alanlı olup, müşteri holü, gişe, kat arşivi ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre zemin kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Banka şubesinin zemin kattan girişi bulunmaktadır. İşyeri hacminde, zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlatma tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

1 Normal Kat; Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~227 m² kulanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, operasyon ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 1. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

2 Normal Kat; Mimari projesinde 2. normal kat, brüt ~227 m² kulanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, müdür odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 2. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

3 Normal Kat; Mimari projesinde 3. normal kat, brüt ~227 m² kulanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 3. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, teftiş iç kontrol kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

4. Normal Kat; Mimari projesinde 4. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman girişine göre arka cephede yer alan lojman 2 oda, dinlenme salonu, çay ocağı, duş ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman girişine göre ön cephede yer alan lojman 3 oda, salon, yemek odası, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Ön cephede yer alan lojmana anahtarı bulunamama nedeni ile girilememiş iç mekan özellikleri ortalama, mimari olarak uyumlu olduğu kabul edilmiştir.

Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

5. Normal Kat; Mimari projesinde 5. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

6. Normal Kat; Mimari projesinde 6. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

7. Normal Kat; Mimari projesinde 7. Normal kat, brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katında izolasyon eksikliği sebebiyle hasarlar oluştuğu ve atıl vaziyette bulunduğu tespit edilmiştir. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, bodrum kat, zemin kat, 1, 2 ve 3.normal katı banka şubesi olarak kullanılmakta olup, 4, 5, 6 ve 7. Normal katları lojman nitelikli olup, 5. Normal kat ön cephede yer alan lojmanda ikamet edilmekte diğer lojmanlar mahallen boş durumdadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı 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.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazların nihai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ						
Emsal	**Konumu ve Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Kat Alanı**		**İndirgenmiş Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Taşınmaz ile benzer konumda yer alan Zemin Katı: 30,00 m², Bodrum Katı: 45,00 m² ve Asma Katı: 15,00 m² toplamda 90,00 m² beyan edilen ve zemin kata indirgenmiş alanı 46,50 m² olarak hesaplanan iş yeri emlak ofisi tarafından 4.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (546) 466 00 24	**B**	45,00 m²	46,50 m²	4.750.000,00 TL
			Z	30,00 m²		
			A	15,00 m²		
Emsal 2	Taşınmaz ile benzer konumda yer alan Zemin Katı: 45,00 m², Bodrum Katı: 30,00 m² ve Asma Katı: 10,00 m² toplamda 85,00 m² beyan edilen ve zemin kata indirgenmiş alanı 56,00 m² olarak hesaplanan iş yeri emlak ofisi tarafından 7.500.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 224 73 74	**B**	30,00 m²	56,00 m²	7.500.000,00 TL
			Z	45,00 m²		
			A	10,00 m²		
Emsal 3	Taşınmaz ile benzer konumda yer alan Zemin Katı: 30,00 m², Bodrum Katı: 15,00 m² toplamda 45,00 m² beyan edilen ve zemin kata indirgenmiş alanı 33,00 m² olarak hesaplanan iş yeri sahibi tarafından 4.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (532) 513 78 49	**B**	15,00 m²	33,00 m²	4.500.000,00 TL
			Z	30,00 m²		
			A	0,00 m²		
Emsal 4	Taşınmaz ile benzer konumda yer alan Zemin Katta 26,00 m² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 3.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 216 75 66	**Z**	26,00 m²	26,00 m²	3.500.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **102.150,54 TL/m² - 136.363,64 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	46,50	56,00	33,00	26,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	4.750.000,00	7.500.000,00	4.500.000,00	3.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	102.150,54	133.928,57	136.363,64	134.615,38
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalite Düzeltme Katsayısı	10%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	0%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	112.365,59	120.535,71	115.909,09	114.423,08
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**115.808,37**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **115.808,37 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Kat**	**Öngörülen Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Konu taşınmaz ile benzer bölgede yeni binanın 1. normal katında yer alan 40,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz sahibi tarafından 1.350.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (532) 390 20 22	1	40,00 m²	1.350.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile benzer bölgede yeni binanın 4. normal katında yer alan 25,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 1.200.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 749 43 89	4	25,00 m²	1.200.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile benzer bölgede yeni binanın 3. normal katında yer alan 55,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 2.550.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 215 56 21	3	55,00 m²	2.550.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile benzer bölgede yeni binanın 2. normal katında yer alan 80,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 3.750.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 018 86 50	1	80,00 m²	3.750.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **33.750,00 TL/m² – 48.000,00 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	40,00	25,00	55,00	80,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	1.350.000,00	1.200.000,00	2.550.000,00	3.750.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	33.750,00	48.000,00	46.363,64	46.875,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-5%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	35.437,50	38.400,00	39.409,09	37.500,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**37.686,65**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık ofis birim m² değeri **37.686,65 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Tip**	**Kat**	**Öngörülen Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 2. normal katta 125,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 3+1 mesken sahibi tarafından 2.250.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (545) 908 05 12	3+1	2	125,00 m²	2.250.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 2. normal katta 140,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 3+1 mesken emlak ofisi tarafından 2.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 224 73 74	3+1	4	140,00 m²	2.500.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 3. normal katta 110,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 3+1 mesken sahibi tarafından 1.750.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 597 93 83	3+1	3	110,00 m²	1.750.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 1. normal katta 265,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 4+1 mesken sahibi tarafından 3.800.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (507) 371 36 46	4+1	1	265,00 m²	3.800.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **14.339,62 TL/m² – 18.000,00 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	125,00	140,00	110,00	265,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	2.250.000,00	2.500.000,00	1.750.000,00	3.800.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	18.000,00	17.857,14	15.909,09	14.339,62
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalite Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	15.300,00	15.178,57	14.318,18	14.339,62
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				**14.784,09**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık konut birim m² değeri **14.784,09 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerleme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar için birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup Bodrum kat, Zemin kat, 3. Normal katta konumlu dükkânın değerleme işleminde bodrum kat 1/6 oranında zemin kata indirgenmiş, 1, 2. Ve 3. Normal Katları için bölge ofis değerleri baz alınmış, diğer normal katlar için bölge konut değerleri baz alınmıştır. 1/2 oranında, zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

Kullanım	Kat	Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
Dükkan	Bodrum	128,00	19.301,39	2.470.578,53	54.425.000,00
	Zemin	227,00	115.808,37	26.288.499,62	
	1. Kat	227,00	37.686,65	8.554.869,03	
	2. Kat	227,00	37.686,65	8.554.869,03	
	3. Kat	227,00	37.686,65	8.554.869,03	
Mesken	4. Kat	256,00	14.784,09	3.784.728,06	3.785.000,00
Mesken	5. Kat	256,00	14.784,09	3.784.728,06	3.785.000,00
Mesken	6. Kat	256,00	14.784,09	3.784.728,06	3.785.000,00
Mesken	7. Kat	256,00	14.784,09	3.784.728,06	3.785.000,00
GENEL TOPLAMLAR		2.060,00		69.562.597,48	69.565.000,00

5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ						
Emsal	**Konumu ve Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Kat Alanı**		**İndirgenmiş Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katta 30,00 m² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 12.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 224 69 64	**Z**	30,00 m²	30,00 m²	12.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katta 24,00 m² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 13.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 333 22 22	**Z**	24,00 m²	24,00 m²	13.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 25,00 m², Bodrum Katı: 50,00 m² toplamda 75,00 m² beyan edilen ve zemin kata indirgenmiş alanı 35,00 m² olarak hesaplanan iş yeri emlak ofisi tarafından 20,000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (537) 689 00 77	**B**	50,00 m²	35,00 m²	12.000,00 TL
			Z	25,00 m²		
			A	0,00 m²		
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 140,00 m², Bodrum Katı: 140,00 m² toplamda 280,00 m² beyan edilen ve zemin kata indirgenmiş alanı 168,00 m² olarak hesaplanan iş yeri sahibi tarafından 55.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (534) 271 35 53	**B**	140,00 m²	168,00 m²	55.000,00 TL
			Z	140,00 m²		
			A	0,00 m²		

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² kira birim değerlerinin **327,38 TL/Ay/m² - 541,67 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	30,00	24,00	35,00	168,00
İstenen Kira Değeri (TL/Ay)	12.000,00	13.000,00	12.000,00	55.000,00
İstenen Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	400,00	541,67	342,86	327,38
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	10%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	10%	0%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/Ay/m²)	420,00	514,58	394,29	392,86
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				**430,43**

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **430,43 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri

KİRALIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Kat**	**Öngörülen Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Konu taşınmaz ile benzer bölgede yeni binada 2. normal katta 55,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 15.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 143 55 20	2	55,00 m²	15.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 3. normal katta 50,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 12.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 565 43 43	3	50,00 m²	12.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 5. normal katta 80,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 18.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (549) 303 43 43	5	80,00 m²	18.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile benzer bölgede yeni binada 4. normal katta 60,00 m² beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 13.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 333 22 22	4	60,00 m²	13.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **216,67 TL/Ay/m² – 272,73 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	55,00	50,00	80,00	60,00
İstenen Kira Değeri (TL/Ay)	15.000,00	12.000,00	18.000,00	13.000,00
İstenen Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	272,73	240,00	225,00	216,67
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapı Kalitesi Düzeltme Katsayısı	0%	10%	10%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	5%	10%	10%
Düzeltilmiş Kira Değer (TL/Ay/m²)	272,73	264,00	258,75	249,17
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				**261,16**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **261,16 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Tip**	**Kat**	**Öngörülen Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 3. normal katta 100,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 2+1 mesken emlak ofisi tarafından 12.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (541) 565 43 43	2+1	3	100,00 m²	12.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 2. normal katta 90,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 2+1 mesken emlak ofisi tarafından 10.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (274) 226 22 95	2+1	2	90,00 m²	10.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 4. normal katta 120,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 3+1 mesken emlak ofisi tarafından 12.500,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0545 671 71 93	3+1	4	120,00 m²	12.500,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile benzer bölgede eski binada 1. normal katta 160,00 m² kapalı alanı olduğu beyan edilen 4+1 mesken emlak ofisi tarafından 18.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (501) 127 43 43	4+1	1	160,00 m²	18.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **104,17 TL/Ay/m² – 120,00 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	100,00	90,00	120,00	160,00
İstenen Satış Fiyatı (TL/Ay)	12.000,00	10.000,00	12.500,00	18.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/Ay/m²)	120,00	111,11	104,17	112,50
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	108,00	105,56	104,17	106,88
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				**106,15**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **106,15 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

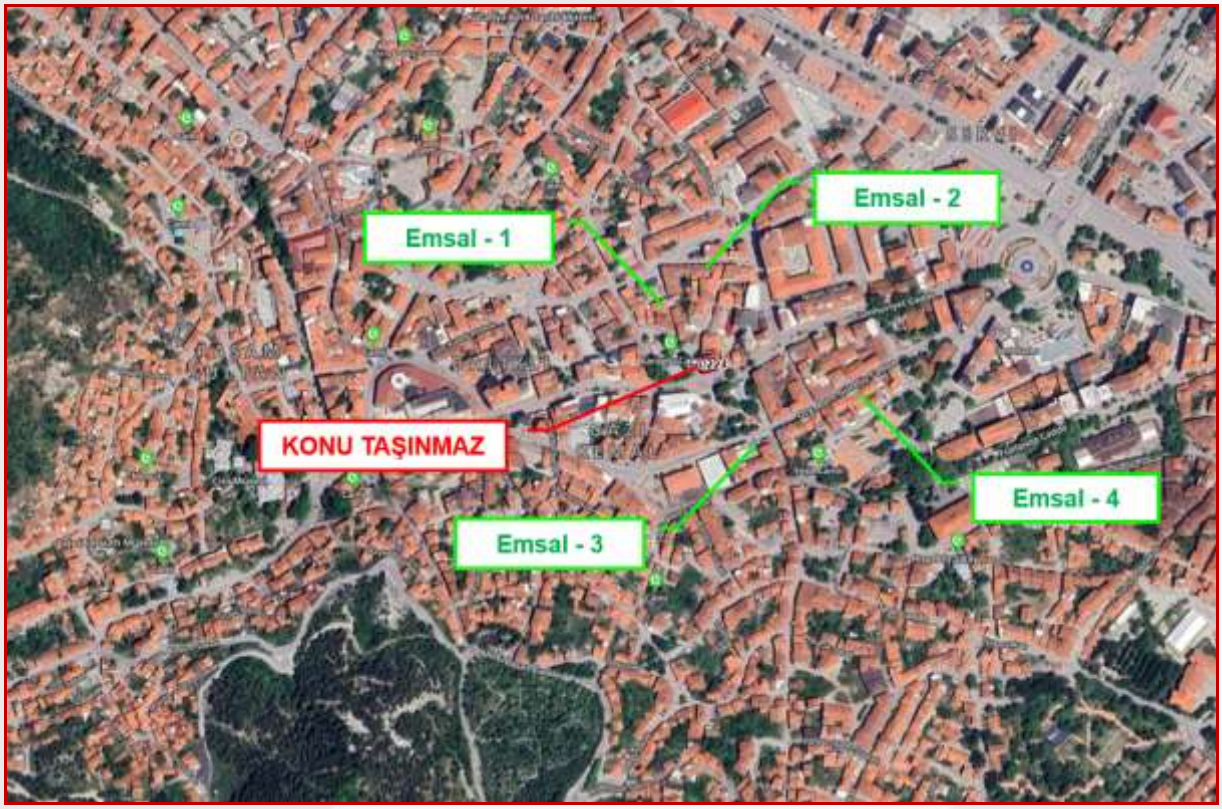
5.3.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmaz üzerinde yer alan dükkanın değerleme işleminde bodrum kat 1/6 oranında zemin kata indirgenmiş, 1, 2. Ve 3. Normal Katları için bölge ofis değerleri baz alınmış, diğer normal katlar için bölge konut değerleri baz alınmıştır.

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmaz ile benzer özellik gösteren dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 10 - 15 yıl aralığında olduğu, mesken nitelikli taşınmazların 18 - 22 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan ve ofis nitelikli bölüm için kapitalizasyon oranı %5,50 mesken nitelikli bölümler için %6,50 olarak baz alınmıştır.

Niteliği	Kat	Kat Alanı (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
Dükkan	Bodrum	128,00	71,74	9.180	110.160	5,50%	2.002.909	62.125.000,00
	Zemin	227,00	430,43	97.710	1.172.520	5,50%	21.318.545	
	1.Kat	227,00	261,16	59.280	711.360	5,50%	12.933.818	
	2. Kat	227,00	261,16	59.280	711.360	5,50%	12.933.818	
	3. Kat	227,00	261,16	59.280	711.360	5,50%	12.933.818	
Mesken	4. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040	6,50%	5.016.000	**5.015.000,00**
Mesken	5. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040	6,50%	5.016.000	**5.015.000,00**
Mesken	6. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040	6,50%	5.016.000	**5.015.000,00**
Mesken	7. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040	6,50%	5.016.000	**5.015.000,00**
GENEL TOPLAM		**2.060,00**		**393.410,00**	**4.720.920,00**		**82.186.909,00**	**82.185.000,00**

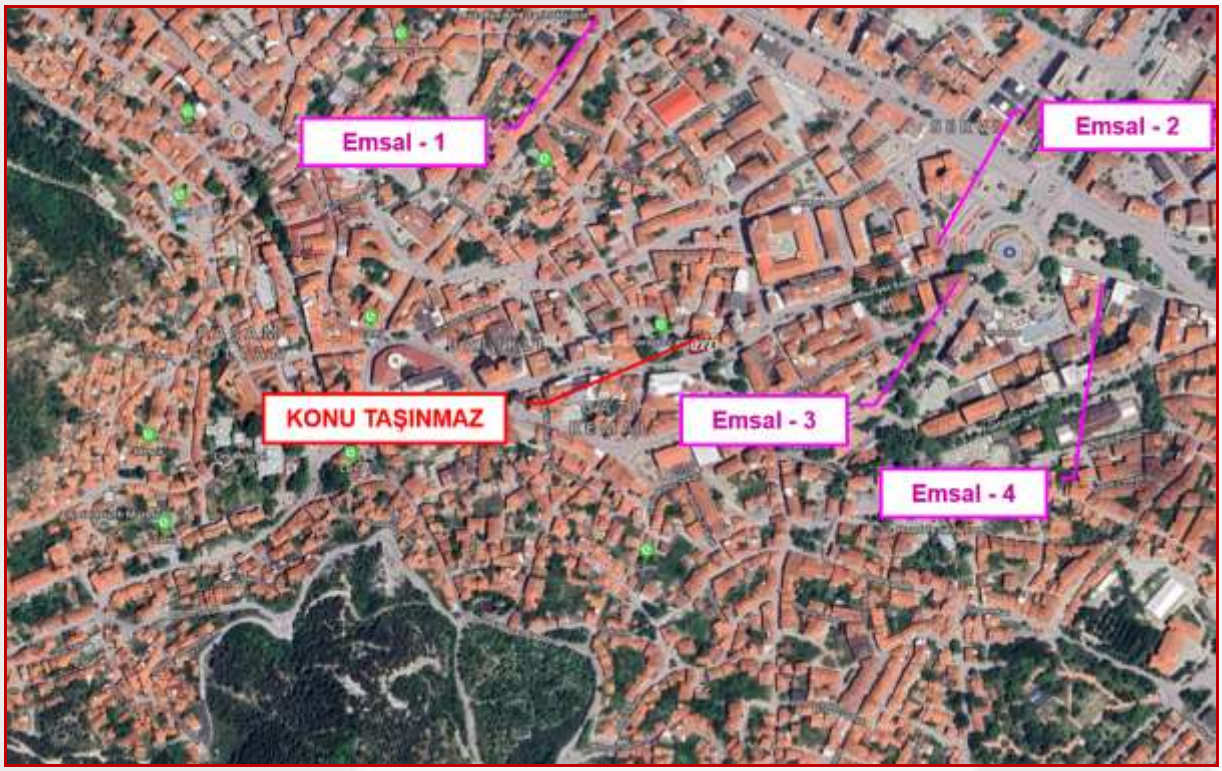
5.3.5. Emsal Krokisi



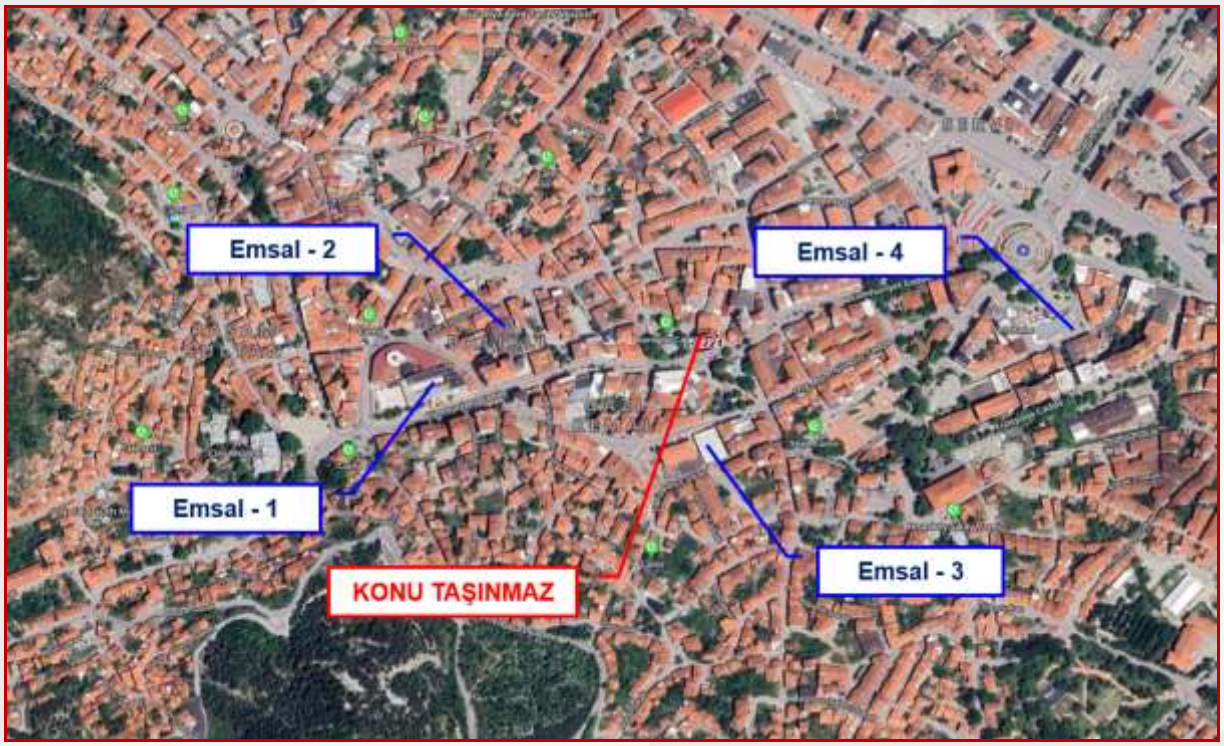
**** Satılık Dükkan Emsal Krokisi***

**** Kiralık Dükkan Emsal Krokisi***

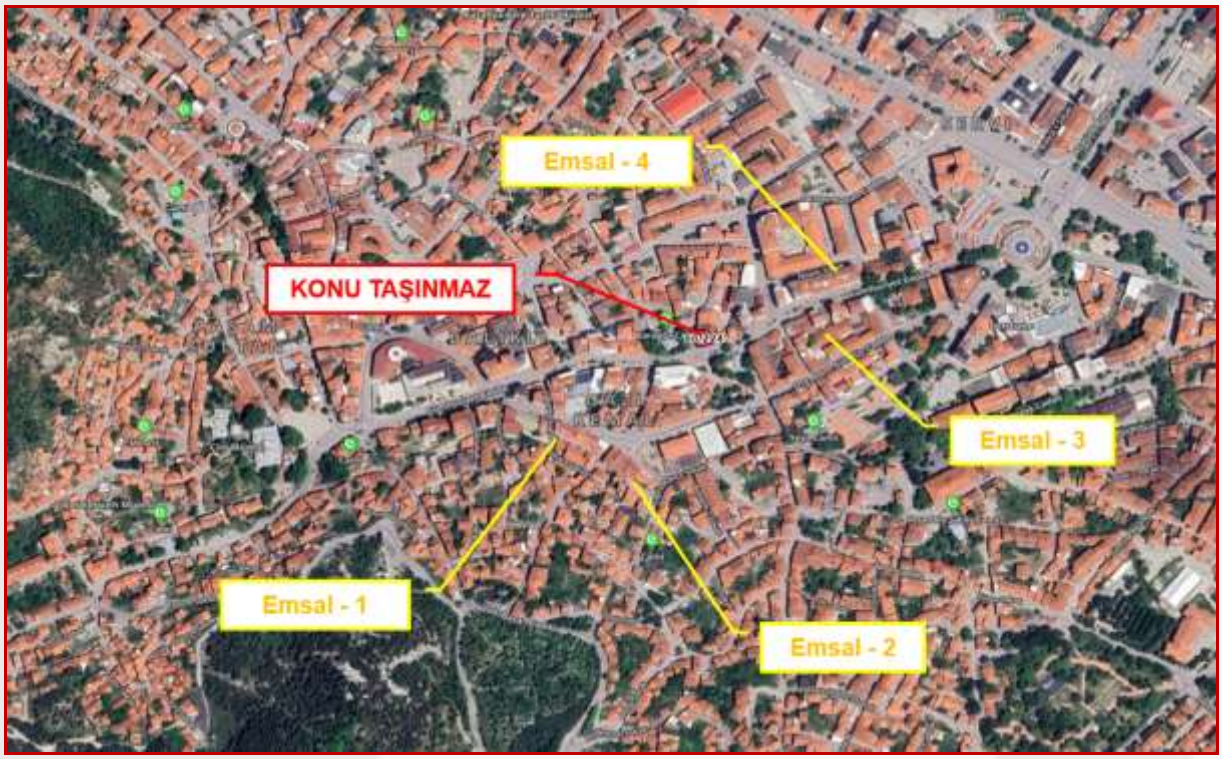
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



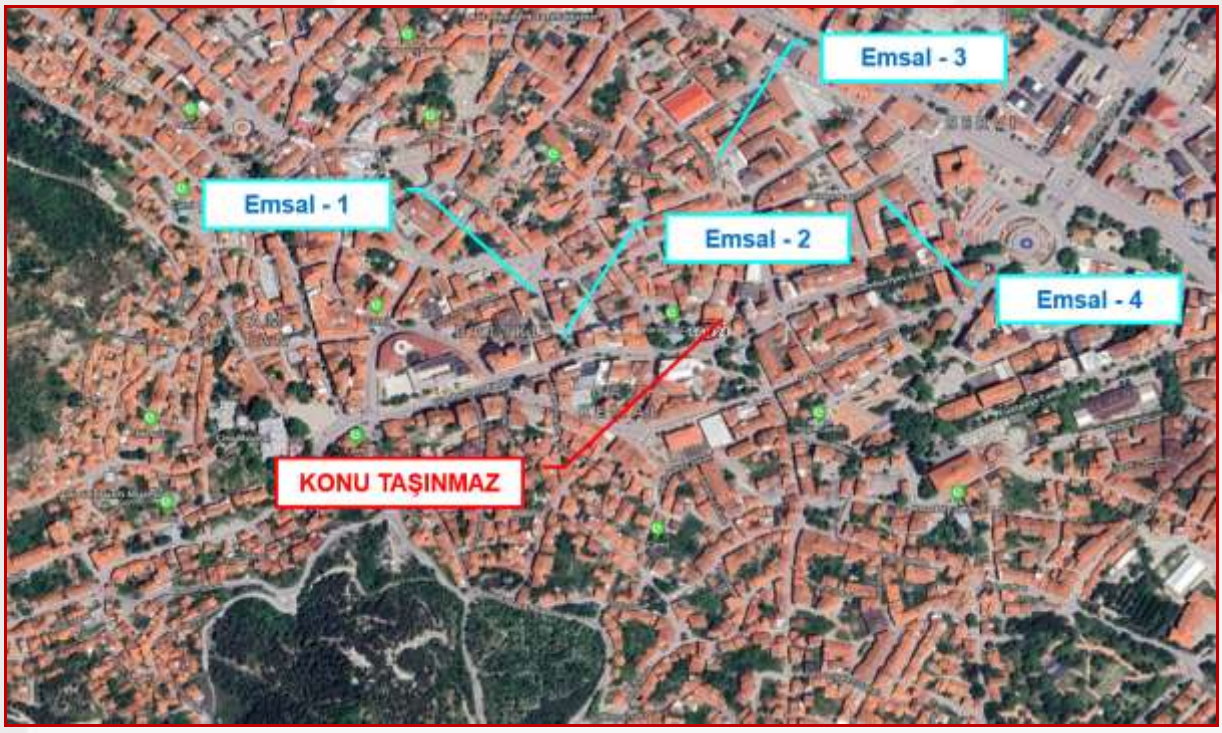
**** Satılık Ofis Emsal Krokisi***



**** Kiralık Ofis Emsal Krokisi***



**** Satılık Konut Emsal Krokisi***



**** Kiralık Konut Emsal Krokisi***

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Niteliği	Kat	Kat Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
Dükkan	Bodrum	128,00	71,74	9.180	110.160
	Zemin	227,00	430,43	97.710	1.172.520
	1. Kat	227,00	261,16	59.280	711.360
	2. Kat	227,00	261,16	59.280	711.360
	3. Kat	227,00	261,16	59.280	711.360
Mesken	4. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040
Mesken	5. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040
Mesken	6. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040
Mesken	7. Kat	256,00	106,15	27.170	326.040
TOPLAMLAR		**2.060**		**393.410,00**	**4.720.920,00**

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.
Değerleme tarihi itibariyle tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.
Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde kat irtifakı kurulmamış olduğundan taşınmaz olduğundan tek bir değer takdir edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerleme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Nitelik	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
Bina	**69.565.000,00**	**82.185.000,00**	**75.875.000,00**

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmaz cins değişikliği yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler."

belirtilmiş olup değerleme konusu 63 ada 224 parsel YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere "(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmaz için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Ticaret fonksiyonlu gelişmiş olan bir bölgede kurumsal kiracılara hitap eden Büro-Mesken ve dükkan olarak ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde inşa edilmiştir. Yapının malzeme kalitesi normal seviyededir. Ticari olarak merkezi bir caddede yer aldığından, aynı zamanda merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 nolu parsel nolu YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA vasıflı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme konusu taşınmazların;

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
63 / 224	**75.875.000,00**
	Yetmiş Beş Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	91.050.000,00
	Doksan Bir Milyon Elli Bin Türk Lirası

Onur ERDEM
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:411461

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)**
- ✓ **Tapu Senetleri**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri**