

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KÜTAHYA İLİ MERKEZ İLÇESİ'NDE
1 ADET BİNA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	21.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503087
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	KÜTAHYA İLİ MERKEZ İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA
DEĞERLEME ADRESİ	ALİPAŞA MAHALLESİ CUMHURİYET CADDESİ NO:184 MERKEZ /KÜTAHYA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Hakan Murat SOYSAL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411135) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Takbis belgesi (kopya)
- Ek 3 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
- Ek 4 - İmar Durumu Belgesi
- Ek 5 - Tapu Sureti
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; rapor içerisinde bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihindeki pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No :7A/28 Ümraniye /İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, rapor içerisinde bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar ve Kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için, VKGYO-2503087 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Hakan Murat SOYSAL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

63 ADA 224 PARSEL

İli	:	Kütahya
İlçesi	:	Merkez
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Alipaşa
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	9
Ada No	:	63
Parsel No	:	224
Alanı	:	238,31 m ²
Vasfı	:	Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı ve İçerisinde Bir Banka Şubesi ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V (1/1)
Arsa Payı	:	Tam
Yevmiye No	:	1463
Cilt No	:	15
Sayfa No	:	1407
Tapu Tarihi	:	28.01.2011

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 07.05.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (22.12.2023 tarih, 58408 yevmiye)
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

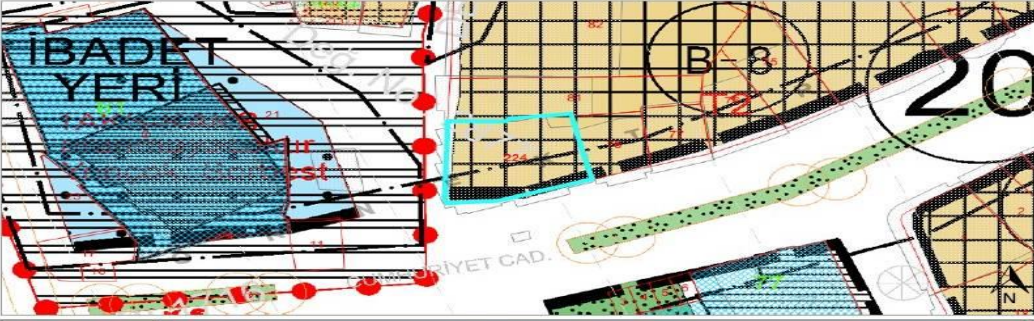
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 21.05.2025 tarih E-98030830-115.02.01-1288-9919 sayılı yazıya göre taşınmaz; 4.Etap Uygulama İmar Planları dahilindedir. Kütahya KVKBK 'nun 31.01.2025 tarih, 8287 sayılı kararına göre ,Ticaret Fonksiyonunda ,Bitişik nizam 4 kat ,Yençok :12,50 m olan yapı adasında kalmakta olup, Kütahya KVKBK 'nun 24.11.2023 tarih, 7733 sayılı kararı ile Karagözpaşa Camii Koruma Alanı sınırları içerisinde olduğundan her türlü fiziki ve inşai müdahalede Kütahya KVKBK kararı gerekir. Önlemleri alan (Ö.A.2) içerisindedir. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 967-967 m'dir.

T.C. KÜTAHYA BELEDİYESİ	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
	
...KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR	
Plan Fonksiyon Uyarı(*)	-
Plan Fonksiyonu	--- - Uygulama İmar Planı plan notları ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. (Konut Ve Ticaret Alanı (219.943 m²))
Plan Özel Notu	-
Kısıtlama Açıklama	-
KADASTRO PARSELİ	
İl	KÜTAHYA
İlçe	KÜTAHYA
Tapu Kütüğü	ALİPAŞA
Pafta	J23B10C1D
Ada/Parsel	63 / 224
Parsel Alanı (*)	232,60 m² (Tapu alanı değildir)
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI ve YAPILAŞMA BİLGİLERİ	
Ölçeği	-
Tasdik Tarihi - No'su	3.10.1988
Planı Adı	Koruma Amaçlı İmar Planı
Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	0
Yan Bahçe	0
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
T.A.K.S.	0
K.A.K.S. (Emsal)	0
Kot Alınacak Nokta	-

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

T.C. Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik 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.

T.C. Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme 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 ve 01.03.1991 tarih 1/29 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2.060 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
9.10.2015	2015-623	Ofis-İşyeri	Kütahya Belediyesi-Tadilat	2.060,00 m ²	III.B
8.01.1990	1/7	-	Kütahya Belediyesi-İlk Ruhsat	2.060,00 m ²	III.B

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
1.03.1991	1/29	Ofis-İşyeri	Kütahya Belediyesi- Yapı kullanma izni	2.060,00 m ²	III.B

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ana gayrimenkulün "Dokuz Katlı ve İçerisinde Bir Banka Şubesi ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina " olarak tescilli olup, cins tashihi tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının 2001 tarih öncesi inşaatın tamamlandığı için yapı denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz 'Dokuz Katlı İçerisinde Bir Banka Şubesi ve Sekiz Adet Lojman' niteliğinde, "Türkiye Vakıflar Bankası Kütahya Şubesi" olarak adlandırılmış yapıdan oluşmaktadır. Söz konusu bina bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat olarak projelendirilmiştir. Bodrum katta onaylı projesine göre ; enerji odası, sıgınak, kazan dairesi bulunmakta olup, mahallinde boşaltılmış olup kullanılmamaktadır. Bodrum kat alanı ~128m²'dir.

Zemin kat ;müşteri holü, gişe, kat arşivi ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. ~227m² kullanım alalıdır.

Taşınmazın 1. normal katı ;brüt ~227 m² kullanım alanlı, banka asma katı olarak projelendirilmiş olup müşteri holü, operasyon ve wc bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmazın 2.normal katı ; brüt ~227 m² kullanım alanlı, banka asma katı olarak projelendirilmiş olup müşteri holü, müdür odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmazın 3.normal katı ; brüt ~227 m² kullanım alanlı, banka asma katı olarak projelendirilmiş olup mahallinde boşaltılmış ve kullanılmamaktadır.

Taşınmazın 4.normal katı ; 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.

Taşınmazın 5.normal katı ; 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.

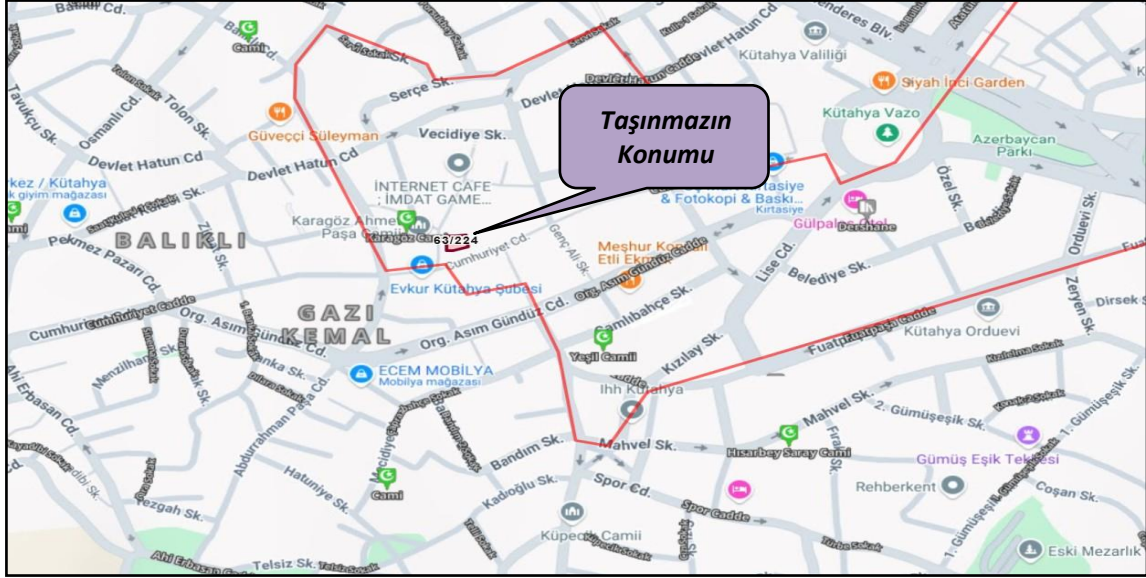
Taşınmazın 6.normal katı ; brüt ~256 m² kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Taşınmazın 7.normal katı ; 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. Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katında izolasyon eksikliği sebebiyle hasarlar olduğu ve atıl vaziyette bulunduğu şube ,ofis ve lojmanların bulunduğu katların boşaltılması nedeni ile kullanım olmadığı tespit edilmiştir.

Bina şube ve lojman girişi zemin katından sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede ilk üç katın banka şubesi olarak düzenlendiği üst katların mesken olarak düzenlendiği ancak hali hazırda boşaltılarak, kullanılmadığı görülmüştür.

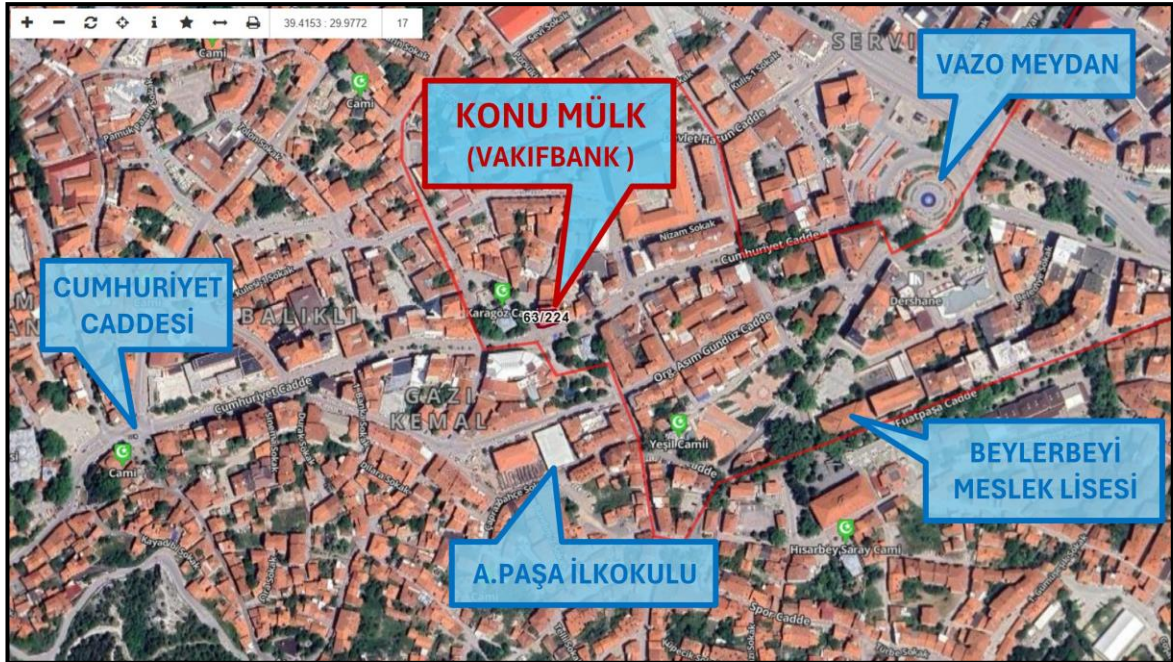
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

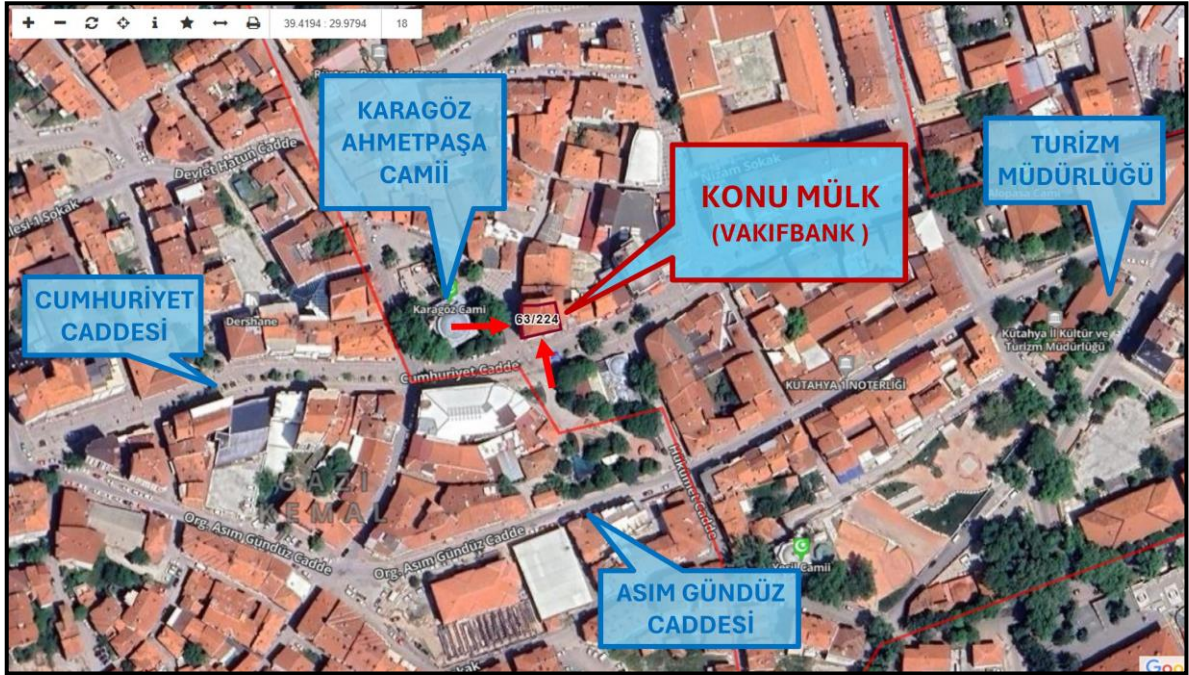
Taşınmaza yakın konumda Kütahya Valiliği, Karagöz Camii, Alipaşa Camii, Kütahya Ulu Camii gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölge ana caddelerinden Atatürk Bulvarı üzerinde güneybatı 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.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye genel özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçları ile çok kolay bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. 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.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 63 ada, 224 parsel numarasında kayıtlı, 238,31 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina"dır.

Binanın ismi Vakıf Bank Kütahya Şubesi olarak adlandırılmış olup; toplam **2060,00 m²** inşaat alanlı olup, yapının bodrum katı, zemin katı, 1,2 ve 3. normal katlarda banka şubesi,4,5,6 ve 7.normal katlarda ikiye adet lojman bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede binanın bodrum katı, banka şubesi katları ve lojman katlarında hali hazırda kullanım ve oturma bulunmadığı anlaşılmıştır. Yapı boşaltılmış olup, katlarda taşıyıcı sistemlerde karot örnekleri alındığı ,kolonlarda sıyırma işlemi yapıldığı tespit edilmiştir.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	III.A
Kullanım Amacı	:	Banka şubesi - Lojman
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Kiremit Oturtma
Dış Cephe	:	Dekor giydirme
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde-Köşe
Deprem Bölgesi	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐	

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~128 m² kullanım alanlı olup, kiralık kasa, sığınak, kazan dairesi, elektrik odası bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

Zemin Kat; Mimari projesinde zemin kat brüt ~227 m² kullanım 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. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

1 Normal Kat; Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~227 m² kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, operasyon ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 1. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

2 Normal Kat; Mimari projesinde 2. normal kat, brüt ~227 m² kullanım alanlı, banka asma katı olarak projelendirilmiş olup müşteri holü, müdür odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 2. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

3 Normal Kat; Mimari projesinde 3. normal kat, brüt ~227 m² kullanım alanlı, banka asma katı olarak projelendirilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 3. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

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. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

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. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

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. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

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 olduğu ve atıl vaziyette bulunduğu tespit edilmiştir. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak taşınmazın boşaltılması nedeni ile iç tefrişatı kullanıma uygun değildir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

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 aşıılır. 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 dağılışı 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 ziraatı 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 yoğunluğu 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.



Harita 1 - Kütahya İli Konumu

Kütahya ve çevresine bu farklı özellikleri, coğrafi 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 coğrafi 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 tabii yolların birleştiği, diğer bir ifadeyle bu bölgelere giden yolların tevzi olduğu bir yerdir. İç Batı Anadolu eşiği, Anadolu üzerinde kurulacak bir hakimiyette veya Anadolu'nun müdafaasında tarih boyunca stratejik önemini daima muhafaza etmiştir.

TÜİK verilerine göre 2024 yılı Kütahya nüfusu 571.078, Merkez İlçesi nüfusu ise 275.111 dir.

4.1.2 - Merkez İlçesi

Kütahya ili gerek fizikî coğrafya şartları gerek beşerî ve iktisadî 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. Merkez İlçe , Kütahya ilinin doğu kesiminde konumlanmaktadır. Bu sebeple ilçelerinin çoğunluğu merkez ilçenin batısında bulunmaktadır. Merkez ilçeye komşu olan ve batısında bulunan Aslanapa,Tavşanlı Altıntaş İlçeleri yer alırken bu ilçelerin ardında Emet,Tavşanlı, Gediz, Simav gibi ilçeler gelmektedir. Merkez ilçenin güney batısında ise Dumlupınar İlçesi ,kuzeybatısında ise Domaniç İlçeleri bulunmaktadır.

Kütahya, Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ne hâkim durumda olan İç Batı Anadolu eşiği üzerinde yer alır. Bu eşik, diğer üç bölgeden gelen tabii yolların birleştiği, diğer bir ifadeyle bu bölgelere giden yolların tevzi olduğu bir yerdir. İç Batı Anadolu eşiği, Anadolu üzerinde kurulacak bir hakimiyette veya Anadolu'nun müdafaasında tarih boyunca stratejik önemini daima muhafaza etmiştir.

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.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da staglasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

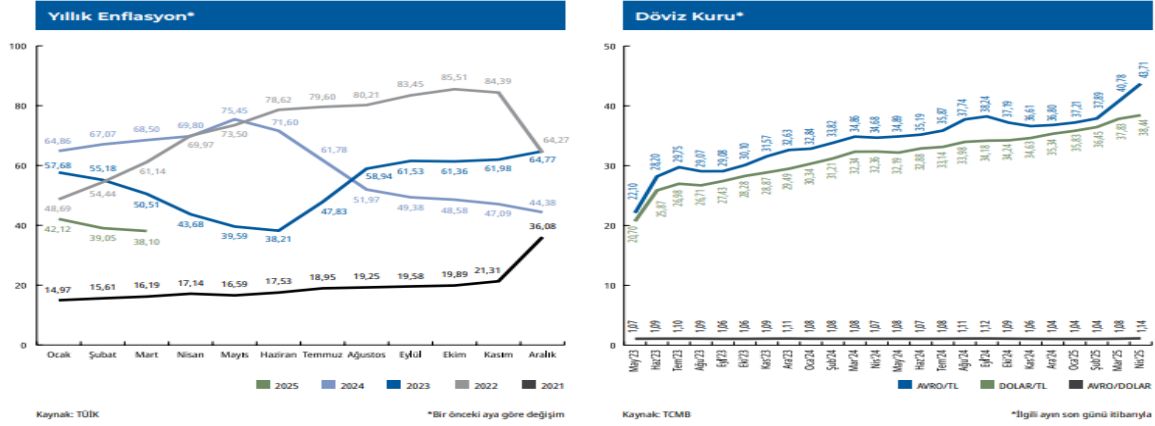
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

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	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır. □

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

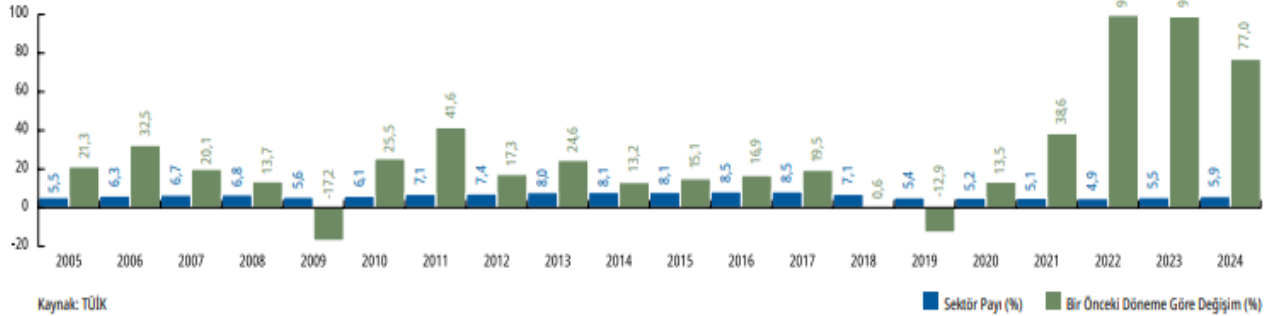
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

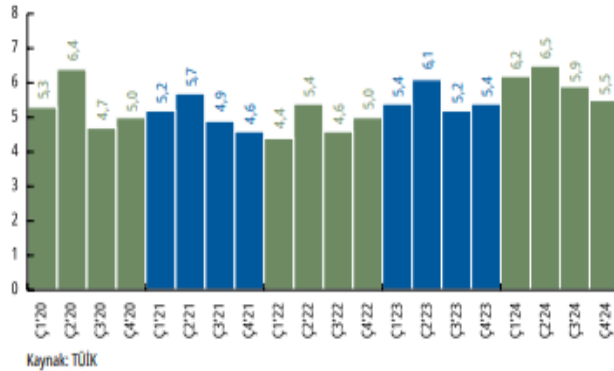
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

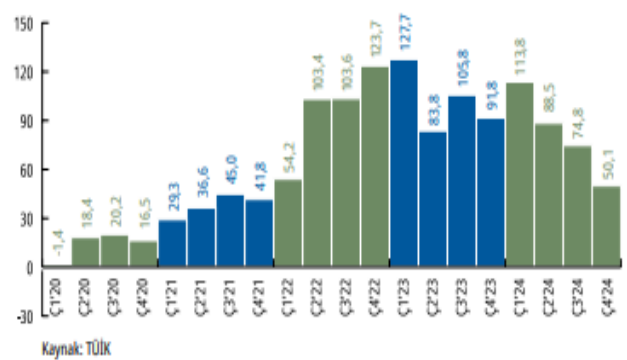
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



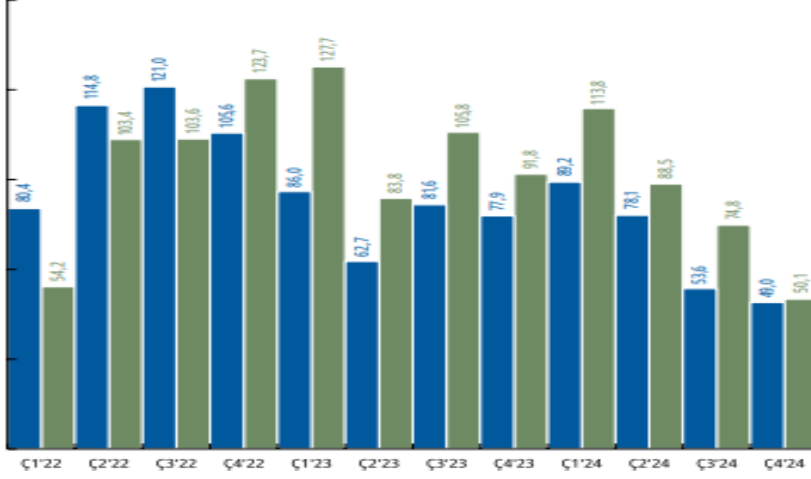
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

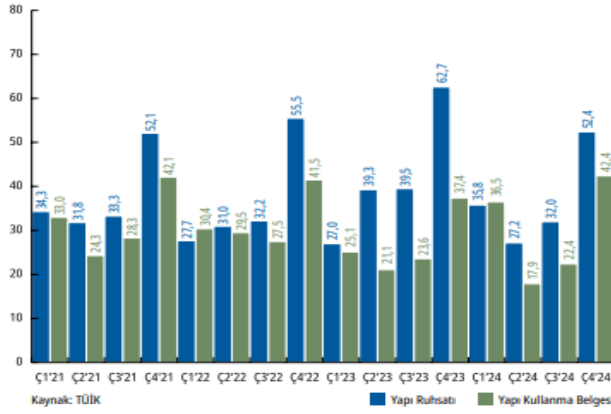
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

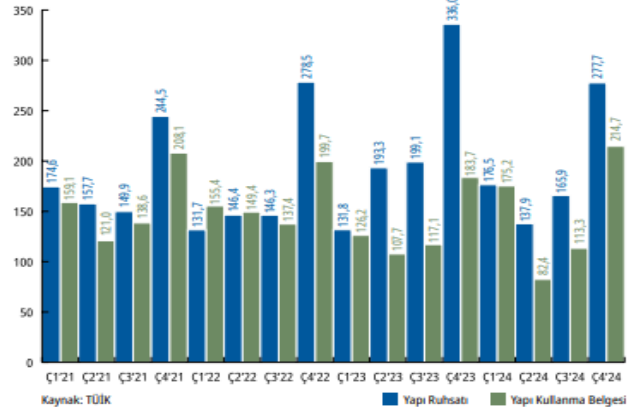
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

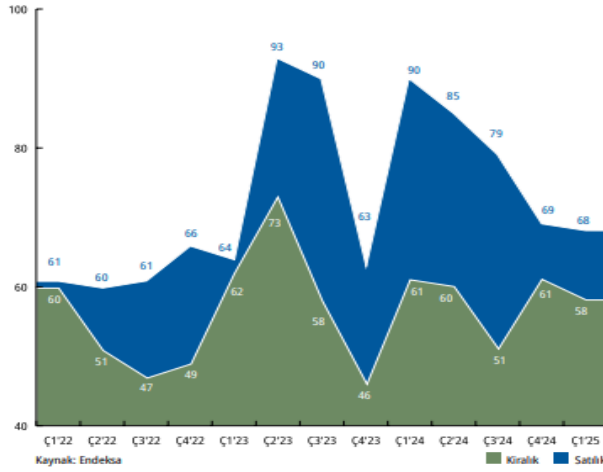
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



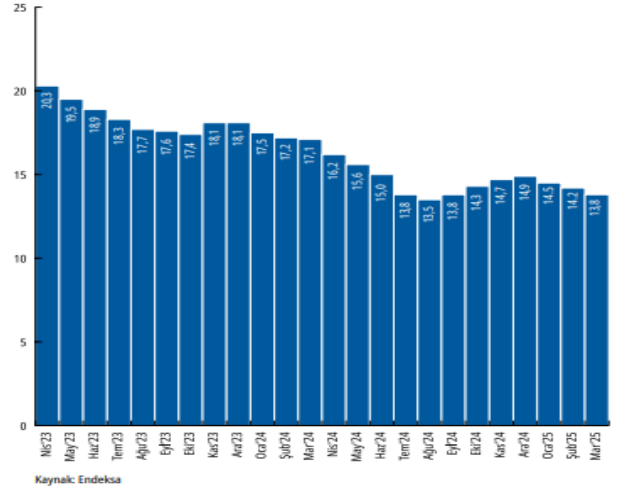
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



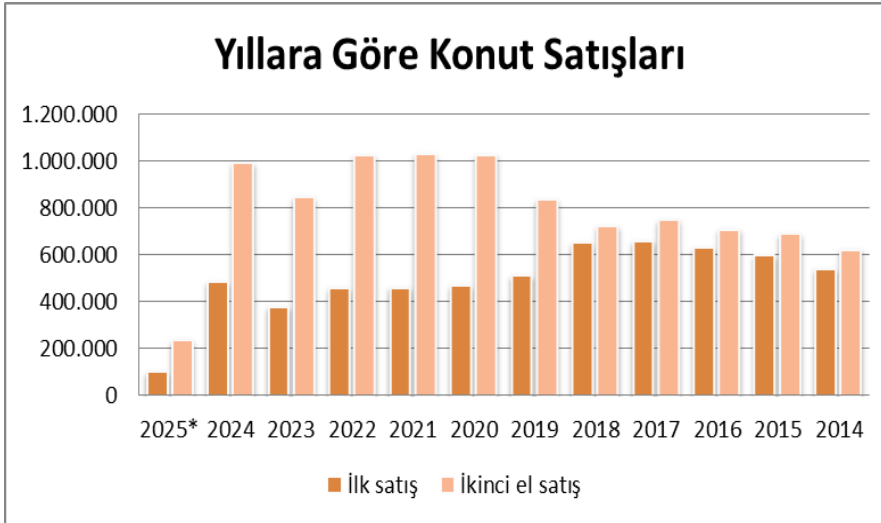
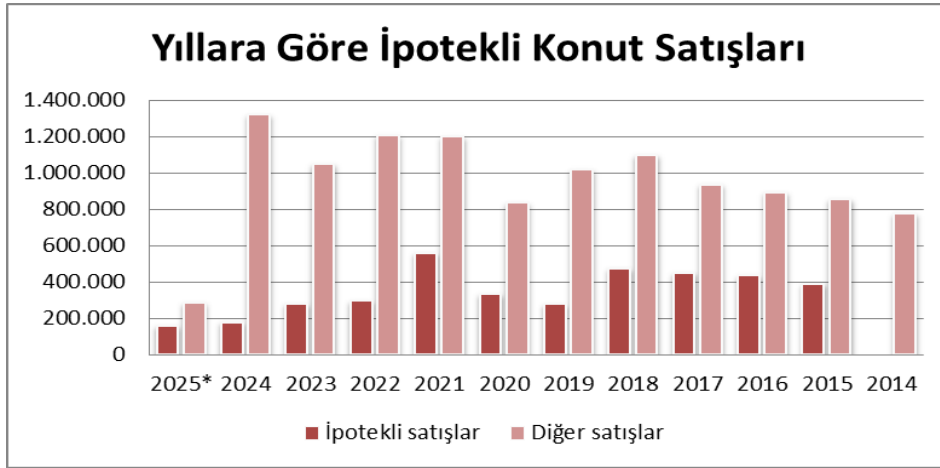
Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

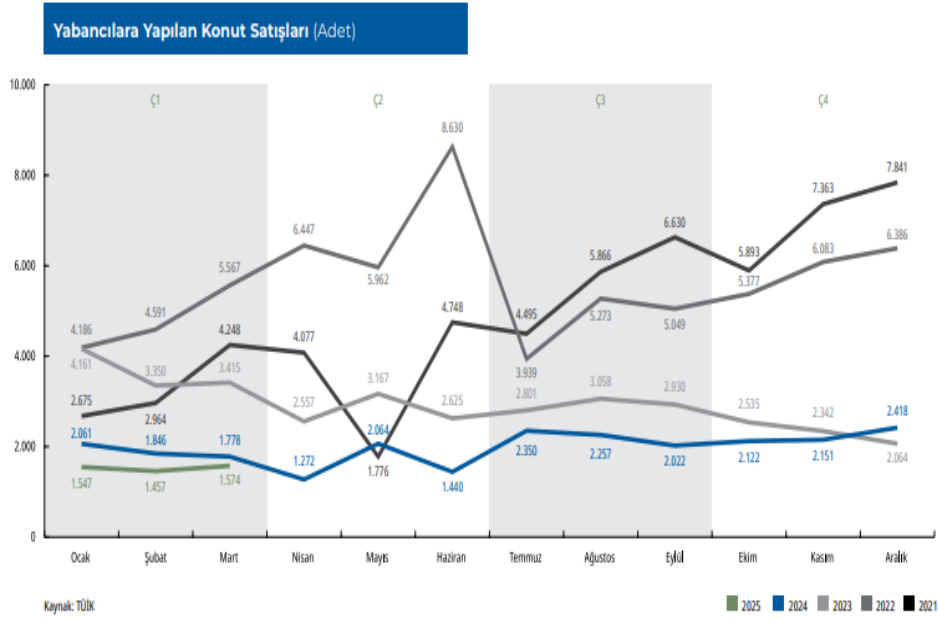


2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

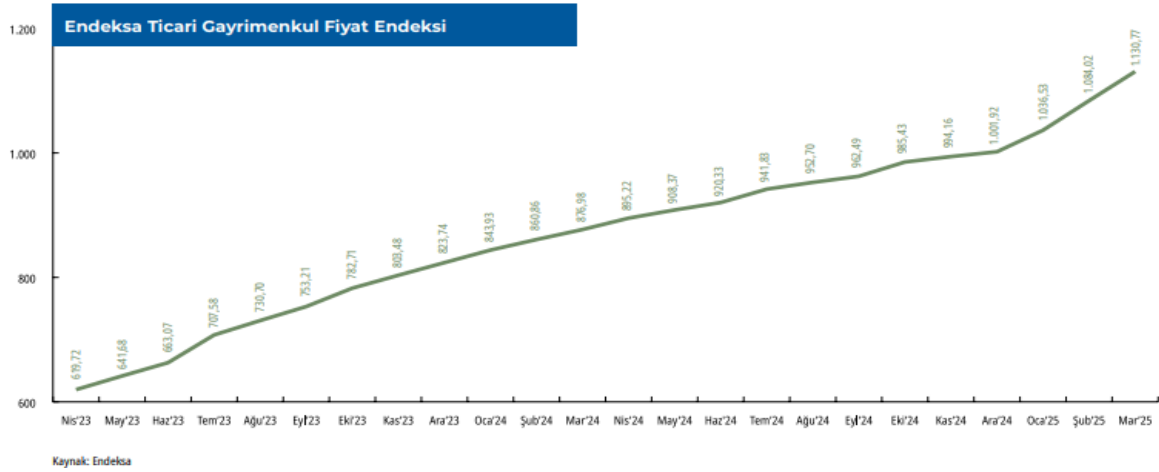
(Kaynak: TÜİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)



Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibarıyla 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130



2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1.149	1.149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Ç3'24				Ç4'24			Ç1'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevkikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüklü- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadır.
- * Araç trafiğine kapalı cadde üzerinde yer almaktadır.
- * Yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği nedeni ile alıcı kitlesi sınırlıdır.
- * Bölgede otopark sıkıntısı bulunmaktadır.
- * Taşınmaz halihazırda kullanılamamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller Dükkan Emsalleri

1 Aslan Emlak

Tel 0554 787 57 69

Taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, Atatürk Bulvarına arka cepheli, 200 m² kullanım alanlı olan mağaza 32.000.000.-TL'bedel ile satılıktır. Konum olarak değerleme konusu taşınmaza benzer şerefli olup bay bayan wc mevcut ve üç cephelidir. Yapı yaşı yeni olan kombi ısıtmalı emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	200 .-M ²	32.000.000 .-TL	160.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Anka Emlak Kütahya

Tel 0554 348 19 80

Taşınmaz ile aynı bölgede ve Sevgi Yolu üzerinde köşe konumlu 180 m² kullanım alanına sahip 3' katlı, dükkan 15.750.000 TL bedel ile satılıktır. 11-15 yaş aralığına sahip bay-bayan wc li ve mutfaklı taşınmaz 5 odalı olup işlek bir konuma sahiptir. Taşınmazın satış fiyatı üzerinde pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	180 .-M ²	15.750.000 .-TL	87.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Buğlem Emlak

Tel 0543 434 38 91

Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 2 kattan oluşan 255m² kapalı, 100m² teras alanı olduğu beyan edilen dükkan için 30.000.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	255 .-M ²	30.000.000 .-TL	117.647 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Sahibinden (Hakan Atalay)

Tel 0507 211 99 00

Taşınmaz ile aynı bölgede ve Sevgi Yolu üzerinde konumlu 56 m² kullanım alanına sahip 2' katlı, dükkan 7.500.000 TL bedel ile satılıktır. 31 yaş üzeri taşınmaz hisseli olup pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	56 .-M ²	7.500.000 .-TL	133.929 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

5 AKYOL Gayrimenkul

Tel 0555 647 11 99

Taşınmaz ile aynı bölgede ve Atatürk Bulvarı arkasında konumlu 65 m² kullanım alanına sahip dükkan 7.200.000 TL bedel ile satılıktır. 11-15 yaş arası taşınmaz için pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	7.200.000 .-TL	110.769 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

Satılık / Kiralık Emsaller Ofis Emsalleri

6 Sahibinden (Gönül G)

Tel 0538 304 40 13

Taşınmaz ile aynı bölgede olup lokasyon olarak Valilik binası karşısındadır. 1 odalı taşınmaz 20 m² kullanım alanlı ve 26-30 yaş arasına sahip olup 645.000 TL bedel ile satılıktır. Meydana ve vazo alanına 50 metre mesafe bulunan emsal taşınmazın pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	20 .-M ²	645.000 .-TL	32.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

7 GNR İnşaat Gayrimenkul

Tel 0505 766 43 43

Konu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 2.katta konumlu taşınmaz 114 m² kullanım alanlı olup 4650.000TL ile satılıktır. Yeni yapılmış yerden ısıtılmalı ofis nitelikli taşınmaz için pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	114 .-M ²	4.650.000 .-TL	40.789 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

8 Aysel Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0530 018 86 50

Konu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 2.katta konumlu taşınmaz 50 m² kullanım alanlı olup 2.340.000TL ile satılıktır. Yeni yapılmış yerden ısıtılmalı 1+1 odalı ofis nitelikli taşınmaz için pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	50 .-M ²	2.340.000 .-TL	46.800 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

9 Aysel Gayrimenkul Danışmanlık

Tel 0530 018 86 50

Konu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 4.katta konumlu taşınmaz 80 m² kullanım alanlı olup 4.500.000TL ile satılıktır. Yeni yapılmış yerden ısıtılmalı 2 odalı ofis nitelikli taşınmaz için pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	80 .-M ²	4.500.000 .-TL	56.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

10 Alesta Viya

Tel 0532 054 24 90

Konu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 2.katta konumlu taşınmaz 65 m2 kullanım alanlı olup 3.500.000 TL ile satılıktır. Yeni yapılmış yerden ısıtmalı 2 odalı ofis nitelikli taşınmaz için pazarlık payı bulunmaktadır.

SATILIK	65 .-M ²	3.500.000 .-TL	53.846 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

Satılık / Kiralık Emsaller Konut Emsalleri

11 Pars Gayrimenkul

Tel 0506 143 55 20

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 2.katta konumlu ve 135 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 2+1 odalı 16-20 yaş arası daire 2.575.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	135 .-M ²	2.575.000 .-TL	19.074 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

12 Aysel Gayrimenkul

Tel 0530 018 86 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 1.katta konumlu ve 110 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 2+1 odalı 31 yaş üzeri daire 2.200.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	2.200.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

13 Vizyon Gayrimenkul

Tel 0549 479 43 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 2.katta konumlu ve 150 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 2+1 odalı 26-30 yaş arası daire 2.985.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın 2.900.000 TL bedel ile satılabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	150 .-M ²	2.900.000 .-TL	19.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

14 Buğlem Emlak

Tel 0543 434 38 91

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan giriş katta konumlu ve 110 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 2+1 odalı 26-30 yaş arası daire 2.100.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	2.100.000 .-TL	19.091 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

15 Marka Gayrimenkul

Tel 0530 554 43 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 5.katta konumlu ve 100 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 2+1 odalı 16-20 yaş arası daire 1.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	1.750.000 .-TL	17.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

16 Atlas Emlak

Tel 0530 524 09 04

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan giriş katta konumlu ve 110 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 3+1 odalı 21-25 yaş arası daire 2.350.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	2.350.000 .-TL	21.364 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

17 Buğlem Emlak

Tel 0538 265 0780

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan giriş katta konumlu ve 135 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 3+1 odalı 26-30 yaş arası daire 2.590.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	135 .-M ²	2.590.000 .-TL	19.185 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

18 Tantaş Gayrimenkul

Tel 0549 303 43 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 5. katta konumlu ve 160 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 3+1 odalı 26-30 yaş arası daire 4.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	160 .-M ²	4.000.000 .-TL	25.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

19 Dünya Gayrimenkul

Tel 0507 687 87 63

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan giriş katta konumlu ve 140 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 3+1 odalı 5-10 yaş arası daire 2.550.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	140 .-M ²	2.550.000 .-TL	18.214 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

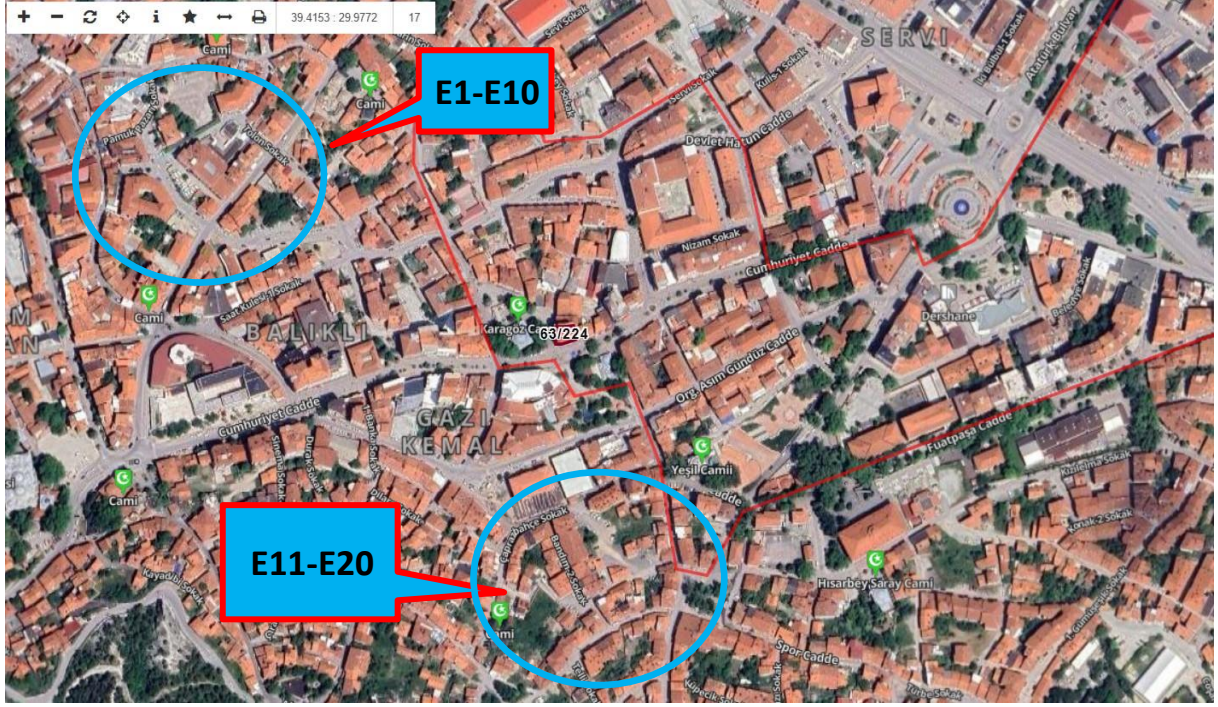
20 Sahibinden (Habip T)

Tel 0505 661 97 10

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede bulunan 1, katta konumlu ve 125 m2 brüt alanlı olarak beyan edilen 3+1 odalı 31 yaş üzeri daire 3.100.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	125 .-M ²	3.100.000 .-TL	24.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK) DÜKKAN MAĞAZA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		32.000.000	15.750.000	30.000.000	7.500.000	7.200.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	227	200	180	255	56	65
BİRİM M² DEĞERİ	ZEMİN KAT	160.000	87.500	117.647	133.929	110.769
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	10%	0%	20%
DEKORASYON DEKORASYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	0%	0%	20%
DİĞER BİLGİLER		YENİ YAPI	11-15 YILLIK	16-20 YILLIK	31 YIL ÜZERİ HİSSELİ	11-15 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK İYİ -25%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	10%	-15%	-30%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	99.000	104.000	96.250	100.000	93.750	99.692

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK) OFİS						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		645.000	4.650.000	2.340.000	4.500.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1.KAT	20	114	50	80	65
BİRİM M² DEĞERİ	227	32.250	40.789	46.800	56.250	53.846
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	10%	10%	10%	10%
DEKORASYON DEKORASYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER		26-30 YIL	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%	ÇOK İYİ -25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-10%	-25%	-35%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	35.000	33.863	36.711	35.100	36.563	35.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK) DAİRE						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (11)	EMSAL (12)	EMSAL (13)	EMSAL (14)	EMSAL (15)
SATIŞ FİYATI		2.575.000	2.200.000	2.900.000	2.100.000	1.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	256 m ² (4. kat)	135	110	150	110	100
BİRİM M ² DEĞERİ		19.074	20.000	19.333	19.091	17.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DEKORASYON DEKORASYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		16-20 YIL	31 YAŞ+	26-30 YIL	26-30 YIL	16-20 YIL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İY -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-15%	-15%	-15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	16.000	15.259	17.000	16.433	16.227	14.000

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz anagayrimenkul olup, kat bazlı kullanım fonksiyonları dikkate alınarak dükkan-ofis-konut için karşılaştırma tabloları düzenlenerek, kat bazlı değer takdirleri yapılarak toplam değere ulaşılmıştır. Mevcut durumda taşınmazın kullanılmadığı görülmüştür. Emsal karşılaştırma tablolarında taşınmazın kullanılması için tadilat gerektiriyor olması hususu dekorasyon başlığı altında değerlendirilerek birim m² değerleri öngörülmüştür.

Bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerinin 1/5'i oranında takdir edilmiştir. Üst kat konutlarda 4. kat mesken için emsal karşılaştırma tablosu yapılmış üst katlarda açıklığın, güneşlenmenin artıyor olması faktörleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ				
Kat	Nitelik	Kat Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL/AY/m ²)	Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)
BODRUM	Dükkan	128,00	19.800	2.534.000
ZEMİN	Dükkan	227,00	99.000	22.473.000
1. KAT	Ofis	227,00	35.000	7.945.000
2. KAT	Ofis	227,00	34.300	7.786.000
3. KAT	Ofis	227,00	33.614	7.630.000
4. KAT	Mesken	256,00	16.000	4.096.000
5. KAT	Mesken	256,00	16.480	4.219.000
6. KAT	Mesken	256,00	16.974	4.345.000
7. KAT	Mesken	256,00	17.484	4.476.000
TOPLAM		2.060,00		65.504.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve cins tashihli olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN DEĞERİ (.-TL)	65.504.000,00 TL
---------------------------------	-------------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaça İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi olan veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Söz konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazın takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNA başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

65.504.000 .-TL

(Altmış Beş Milyon Beş Yüz Dört Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

78.604.800 .-TL

Kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Hakan Murat SOYSAL

Lisans No: 411135

Değerleme Uzmanı



Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.