



# VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## “KÜTAHYA İŞ MERKEZİ DEĞERLEME RAPORU”

**10.12.2015**

Alipaşa Mah.

Cumhuriyet Caddesi., No: 49 Merkez, KÜTAHYA



**Takdim:**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62

Ümraniye / İSTANBUL

**Hazırlayan:**

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

10.12.2015

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62**

**Ümraniye / İSTANBUL**

**Konu:** Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa mahallesinde konumlu iş merkezi değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

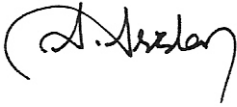
Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi'nde yer alan 63 ada, 224 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Elif İLERİYE ve Uzman Yardımcısı Sn. Fatih ŞEN tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkulün yakın civarı ile daha geniş ölçekte Kütahya ili, Merkez ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 10.12.2015 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

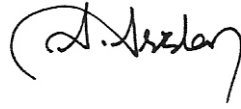


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı

### **Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname**

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değer in müşterinin amaçlarını gözet en yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

| <b>Raporu Hazırlayan</b>                                                                                                                | <b>Raporu Denetleyen</b>                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elif İLERİYE GİRĞİN<br>Değerleme Uzmanı (402572)<br> | Ahmet ARSLAN<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)<br> |

**- YÖNETİCİ ÖZETİ -**

|                                                                  |                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası</b>            | 10.12.2015/60-R1                                                                                                                                         |
| <b>Değerleme Türü ve Rapor Formatı</b>                           | AÇIKLAMALI DEĞERLEME                                                                                                                                     |
| <b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>                               | 27.11.2014                                                                                                                                               |
| <b>Değerlemesi Yapılan Mülk</b>                                  | Kütahya İş Merkezi                                                                                                                                       |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>                                      | Alipaşa Mahallesi Cumhuriyet Caddesi no:49 Merkez/Kütahya                                                                                                |
| <b>Hukuki Tanımı</b>                                             | Yol Seviyesi Üstünde 8 Kat Yol Seviyesi Altında 1 Katlı Olmak Üzere Toplam 9 Katlı Ve İçerisinde 1 Banka Şubesi Ve 8 Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina |
| <b>Mal Sahibi</b>                                                | Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                 |
| <b>Mevcut Kullanımı</b>                                          | Banka Şubesi ve Lojmanı                                                                                                                                  |
| <b>Mevcut Kullanıcı</b>                                          | Vakıfbank T.A.O                                                                                                                                          |
| <b>İmar Durumu</b>                                               | Ticaret alanında kalmakta olup Bitişik nizam 8 kat Hmax:24,50 m                                                                                          |
| <b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı</b>                     | 238,31 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| <b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı</b>                     | 2.060 m <sup>2</sup>                                                                                                                                     |
| <b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>                         | Emsal Karşılaştırma<br>Proje Geliştirme<br>Maliyet Yaklaşımı                                                                                             |
| <b>Satış Kabiliyeti</b>                                          | Satılabilir                                                                                                                                              |
| <b>KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)</b> | 6.860.000 TL                                                                                                                                             |
| <b>KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)</b> | 5.815.000 TL                                                                                                                                             |
| <b>Değerleme Uzmanı</b>                                          | Elif İLERİYE GİRGİN                                                                                                                                      |

## DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

### Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

***Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.***

***Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.***

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                 | 8  |
| 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası .....                                                                                                                                                                         | 8  |
| 1.2. Raporun Türünün Tanımlanması .....                                                                                                                                                                     | 8  |
| 1.3. Raporu Hazırlayanlar .....                                                                                                                                                                             | 8  |
| 1.4. Değerleme Tarihi .....                                                                                                                                                                                 | 8  |
| 1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....                                                                                                                                                           | 8  |
| 1.6. Şirket Bilgileri.....                                                                                                                                                                                  | 8  |
| 1.7. Müşteri Bilgileri .....                                                                                                                                                                                | 9  |
| 1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                           | 9  |
| 2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı .....                                                                                                                                                       | 10 |
| 2.2. Değerin Tanımı .....                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 2.2.1. Piyasa Değeri.....                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....                                                                                                                                                                     | 10 |
| 2.4. İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                     | 10 |
| 3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri .....                                                                                                                                         | 11 |
| 3.1.1. Kütahya İli Genel Veriler .....                                                                                                                                                                      | 11 |
| 3.1.1.1. Kütahya İli Demografik Veriler .....                                                                                                                                                               | 11 |
| 3.1.1.2. Kütahya İli Ekonomik Veriler.....                                                                                                                                                                  | 12 |
| 3.1.1.3. Kütahya İli Ulaşım Bilgileri .....                                                                                                                                                                 | 13 |
| 3.1.1.4. Kütahya İli Sektörel Veriler .....                                                                                                                                                                 | 13 |
| 3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....                                                                                                                                                                       | 15 |
| 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....                                                                                                                                                               | 15 |
| 3.2.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç .....                                                                                                                         | 15 |
| 3.2.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi..... | 15 |
| 3.2.6. Ulaşım Özellikleri .....                                                                                                                                                                             | 16 |
| 3.2.7. Fiziksel Özellikler .....                                                                                                                                                                            | 17 |
| 4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....                                                                                                                                                                                  | 19 |
| 4.1. Emsal Araştırması .....                                                                                                                                                                                | 19 |
| 4.1.1. Kiralık – Satılık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması.....                                                                                                                                          | 19 |
| 5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....                                                                                                                                                                            | 21 |
| 5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....                                                                                                                                                                     | 21 |
| 5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi .....                                                                                                                                                            | 21 |
| 5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....                                                                                                                                          | 21 |
| 5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....                                                                                                                                                     | 21 |
| 5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                | 21 |
| 5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                     | 22 |
| 5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                            | 22 |
| 5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                         | 22 |
| 5.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....                                                                                                                                                       | 22 |
| 5.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....                                                                                                                                              | 22 |
| 5.4.2. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Arsa Değer Analizi .....                                                                                                                                           | 23 |
| 5.4.2.1. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, .....                                                                              | 23 |

|                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.4.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....                                                                                                                                                                                                      | 24 |
| 5.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....                                                                                                                                                                                                         | 24 |
| 5.5.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                                                             | 24 |
| 5.5.2. 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 ..... | 24 |
| 6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) .....                                                                                                                                                                                                    | 25 |
| 7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....                                                                                                                                                                                                                            | 26 |



**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, 25.12.2014 tarih ve 60 no.lu değerleme raporunun revizyonu olup, 10.12.2015 tarihli 60-R1 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak 5.5.2. 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 başlığı altındaki açıklamalar güncellenmiş ve 6.Sonuç başlığı altında döviz cinsinden değer TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurunun alış kuru olduğuna dair bilgiye yer verilmiş olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

**1.2. Raporun Türünün Tanımlanması**

Bu rapor SPK mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf GYO A.Ş. 'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Sn. Elif İLERİYE (402572) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Fatih ŞEN çalışmalar sırasında yardımcı olmuştur.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.11.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Vakıf GYO arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

**1.6. Şirket Bilgileri**

**Ünvanı** : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Adres** : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe/İSTANBUL

**İrtibat Bilgileri:**

**Telefon** : 0216 369 96 69 pbx

**Fax** : 0216 369 97 71

**Web** : www.dengedegerleme.com

**Kuruluş Yılı** : 19.07.2005

**Ödenmiş Sermayesi:** 460.000 TL

**1.7. Müşteri Bilgileri**

Bu değerleme raporu, Şerifali Mh. Bayraktar Bulvarı No: 62 Ümraniye / İSTANBUL adresinde ikamet eden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

**1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

**2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR****2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Kütahya ili, Merkez İlçesi, Alipaşa mahallesinde, konumlu 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

**2.2. Değerin Tanımı****2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

**2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

**2.4. İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

**3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI****3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri****3.1.1. Kütahya İli Genel Veriler**

Kütahya ili, Türkiye Cumhuriyetinin Ege Bölgesinde yer alan bir ildir. TUIK 2012 verilerine göre Kütahya'da merkez ilçeye beraber 13 ilçe, 59 belediye ve 513 köy vardır. Kuruluş tarihi kesin olarak tespit edilememekle beraber, tarihi M.Ö. 3000 yıllarına uzanmaktadır.

Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Yukarı Sakarya ve Güney Marmara bölümlerinin kavşağında yer alan Kütahya, kuzeyden ve kuzeybatıdan Bursa, kuzeydoğudan Bilecik, doğudan Eskişehir, güneydoğudan Afyonkarahisar, güneyden Uşak, güneybatıdan Manisa, batıdan ise Balıkesir illeri ile çevrilidir. Yüzölçümü 11.977 km<sup>2</sup>'dir.

İlin 12 ilçesi vardır. Bu ilçeler; Altıntaş, Aslanapa, Çavdarhisar, Domaniç, Dumlupınar, Emet, Gediz, Hisarcık, Pazarlar, Simav, Şaphane ve Tavşanlı'dır.

Kütahya, Yellice Dağı'nın (eski adı Acemdağı) kuzey eteğinde, Kütahya Ovası'nın güney kenarında kurulmuştur. Bah'tan gelen Katar Suyu, ovanın ortasından geçer ve şehrin 3 km kuzeybatısında yer alır. Sakarya Nehri'nin büyük bir kolu olan Porsuk Çayı'na katılır.

Şehir, ovadan başlayarak, güneye doğru yükselen bir yerde kurulmuştur. Alayunt, Balıkesir demiryolu istasyonunda yüksekliği 935 m olan yer, çarşı kesiminde 970 m'ye yükselir. Şehrin, iç kale kalıntılarının bulunduğu Hisar Tepesi'nde yükselti 1000 m'yi aşar. Şehir, bu tepe ile Hıdırlık Tepesi arasından bir dere vadisi boyunca yer alır. Şehrin eski çekirdeği, Hisar Tepesi önündedir ve önemli tarihî anıtlar bu kesimde bulunur.

**3.1.1.1. Kütahya İli Demografik Veriler**

1429 yılında Germiyanoglu II. Yakup'un ölümü ve vasiyeti ile Osmanlı topraklarına katılan Kütahya 08.10.1923 tarihinde il olmuştur. İl oluşu cumhuriyetin kabul edildiği tarihlere rastlayan Kütahya'nın nüfusu, 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımı sonuçlarına göre 303.641 olup bu rakam o tarihteki toplam Türkiye nüfusunun (13.648.270) yaklaşık olarak % 2,22'sine tekabül etmektedir.

Türkiye'deki ilk nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusunun Türkiye nüfusuna oranı % 2,22 olan Kütahya nüfusunun, daha sonraki yıllarda yapılan nüfus sayımlarında ortaya çıkan sonuçlar dikkate alındığında Türkiye nüfusuna oranı, aşağıdaki tabloda görüleceği üzere sürekli bir şekilde düşüş göstermiştir.

Kütahya nüfusu ile Türkiye nüfusu arasındaki ilişki incelendiğinde, 1927-2009 yılları arasında Kütahya nüfusunun 303.641'den 571.804'e, Türkiye nüfusunun ise 13.648.270'den 72.561.312'ye yükseldiği görülmektedir. Buna karşılık Kütahya ile Türkiye nüfusu arasındaki oransal ilişki, 1927 yılında % 2,22 iken bu oranın 2009 nüfus sayımı sonucunda % 0,78'e düşmüştür. İlk nüfus sayımından bugüne nüfusu artan ancak, Türkiye nüfusu ile oransal olarak karşılaştırıldığında sürekli bir düşüş yaşayan Kütahya nüfusunda bu zaman aralığında görülen iki keskin düşüş dikkat çekmektedir. Bu keskin düşüşlerin yaşandığı zaman aralıkları 1950-1955 ve 2000-2007 yılları arasını kapsamaktadır.

### BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre, 2009 yılında 571.804 olan il nüfusu geçtiğimiz yıl 18.692 kişi artarak, 590.496'ya yükseldi. İl nüfusu 2010'da, önceki yıla oranla yüzde 3.26 artış gösterdi.

İl merkezi, Tavşanlı, Simav, Gediz, Emet, Altıntaş, Hisarcık, Domaniç, Pazarlar, Şaphane, Çavdarhisar, Aslanapa ve Dumlupınar ilçe merkezlerinin toplamda 2007 nüfusu 350.255, 2008'de 347.073, 2009'da 358.725, 2010'da 383.572, 2012'de 375.267 olarak kaydedildi.

|             | İl/ilçe merkezi |         |         | Belde/Köy |        |         | Toplam  |         |         |
|-------------|-----------------|---------|---------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Kütahya     | Toplam          | Erkek   | Kadın   | Toplam    | Erkek  | Kadın   | Toplam  | Erkek   | Kadın   |
| Merkez      | 224.898         | 113.629 | 111.269 | 23.156    | 11.527 | 11.629  | 248.054 | 125.156 | 122.898 |
| Altıntaş    | 5.313           | 2.648   | 2.665   | 12.467    | 6.195  | 6.272   | 17.780  | 8.843   | 8.937   |
| Aslanapa    | 1.550           | 794     | 756     | 9.194     | 4.504  | 4.690   | 10.744  | 5.298   | 5.446   |
| Çavdarhisar | 2.338           | 1.151   | 1.187   | 5.448     | 2.540  | 2.908   | 7.786   | 3.691   | 4.095   |
| Domaniç     | 4.620           | 2.281   | 2.339   | 11.484    | 5.685  | 5.799   | 16.104  | 7.966   | 8.138   |
| Dumlupınar  | 1.296           | 654     | 642     | 1.747     | 853    | 894     | 3.043   | 1.507   | 1.536   |
| Emet        | 11.339          | 5.417   | 5.922   | 11.114    | 5.361  | 5.753   | 22.453  | 10.778  | 11.675  |
| Gediz       | 21.184          | 10.207  | 10.977  | 30.606    | 15.188 | 15.418  | 51.790  | 25.395  | 26.395  |
| Hisarcık    | 5.353           | 2.611   | 2.742   | 8.633     | 4.168  | 4.465   | 13.986  | 6.779   | 7.207   |
| Pazarlar    | 3.365           | 1.619   | 1.746   | 2.299     | 1.112  | 1.187   | 5.664   | 2.731   | 2.933   |
| Simav       | 23.506          | 11.780  | 11.726  | 43.410    | 20.918 | 22.492  | 66.916  | 32.698  | 34.218  |
| Şaphane     | 3.684           | 1.701   | 1.983   | 3.889     | 1.896  | 1.993   | 7.573   | 3.597   | 3.976   |
| Tavşanlı    | 66.821          | 33.359  | 33.462  | 34.707    | 17.111 | 17.596  | 101.528 | 50.470  | 51.058  |
| Toplam      | 375.267         | 187.851 | 187.416 | 198.154   | 97.058 | 101.096 | 573.421 | 284.909 | 288.512 |

#### İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012

Uzun yıllardan beri bölgedeki illerle kıyaslandığında ekonomik göstergeler açısından bölgenin zayıf illeri arasında yer alan Kütahya, ekonomik olarak kendisinden daha güçlü olan komşu illere (Eskişehir, Uşak, Afyon, Denizli) göç vermektedir. Aynı zamanda bu illerden göçte alan Kütahya'nın verdiği göç rakamları ile aldığı göç rakamları karşılaştırıldığında verilen göç rakamlarının daha fazla oluşu, Kütahya nüfusunda önemli bir artışın olmamasındaki önemli etkenlerden biri olarak görülmektedir.

1960'lı yıllardan günümüze kadar Kütahya'daki ve diğer bölge illerindeki sanayi kuruluşlarının sayılarını gösteren tablolarda görüleceği üzere sanayi kuruluşlarının azlığı özellikle nitelikli işgücünün neden göçe yöneldiğini göstermesi açısından önemlidir. Yeterli koşullarda çalışma imkânı bulamayan nüfus, doğal olarak daha iyi çalışma koşulları bulabilmek için göç etmektedir.

Ayrıca son yıllarda büyük bir kısmı özelleştirilen Kamu İktisadi Teşebbüslerinden ayrılmak durumunda kalanların bir kısmı, aileleri ile birlikte yeni bir iş bulma umuduyla kentten ayrılmak zorunda kalmıştır. Son dönemde kentte 2. Organize Sanayi Bölgesi'nin teşkili gibi ekonomik çabaların söz konusu oluşu ve eski KİT'lerin özelleştirme sürecinin ardından faaliyetlerine devam etmesi; işsizlik, geçim sıkıntısı ve daha iyi iş koşulları aramak için kenti terk eden nüfusu tekrar geri getirecek gibi görünse de yakın kentlerin cazibesi, gelecekte de Kütahya nüfusunun artışını olumsuz yönde etkileyecek önemli bir faktördür.

#### 3.1.1.2. Kütahya İli Ekonomik Veriler

Kütahya ilinde ağırlıklı olarak tarıma dayalı bir ekonomik yapı bulunmakla birlikte sanayi sektörünün büyük bölümünü de bugün bir kısmı özelleştirilmiş olan Kamu İktisadi Teşebbüsleri oluşturmaktadır. Bu işletmeler; Garp Linyit İşletmeleri, Seyitömer Linyit İşletmeleri, ETİ Holding Bor İşletmeleri, Tunçbilek ve Seyitömer Termik Santrali olarak sayılabilir.

Bunun yanında il hudutları içerisinde çok çeşitli madenlerin bulunması nedeniyle madencilik sektörü ve seramik, porselen, çini üreten işletmelerde önemli miktarda iş imkanı oluşturmaktadır. Bununla birlikte sanayi yatırımlarında Kütahya'da özel sektör yatırımları işsizliğe çözüm olarak yeterince gelişim gösterememiştir.

Aşağıdaki tabloda görüleceği üzere, Ege Bölgesi'ndeki en büyük 254 işletme içerisinde Kütahya'da faaliyet gösteren sadece üç tane işletme mevcuttur. Bu rakam ilde yeterince sanayi yatırımının olmadığını göstermesi açısından önemlidir.

### **3.1.1.3. Kütahya İli Ulaşım Bilgileri**

Kütahya; İç Anadolu'yu Ege'ye, Marmara Bölgesi'ni batıda Ege kıyılarına ve Göller Yöresi üzerinden Akdeniz kıyılarına bağlayan kara ve demiryollarının, İç Batı Anadolu eşiği üzerindeki önemli kavşaklardan biridir.

### **3.1.1.4. Kütahya İli Sektörel Veriler**

Sosyo-ekonomik gelişmişlik endeksi sıralamasında kırkıncı sırada yer alan Kütahya'nın 2001 yılı itibarıyla GSYİH'sinin sektörel dağılımı incelendiğinde, yüzde 47'lik pay ile birinci sıradaki sanayi sektörünü, hizmetler (yüzde 37) ve tarım (yüzde 15) sektörlerinin izlediği görülmektedir. Diğer taraftan 1987-2001 döneminde yıllık ortalama büyüme hızları itibarıyla büyümenin düşük gerçekleştiği ilde; yüzde 1,0 ile hizmet sektörü, yüzde 0,3 ile sanayi ve yüzde 0,2 ile tarım sektörü büyümüştür.

### **Madencilik Sektörü**

Kütahya sahip olduğu yeraltı kaynaklarının hem tür olarak çeşitliliği hem de rezerv olarak zenginliği ile Türkiye'nin en önde gelen illeri arasındadır. Varlıkları çok uzun zamandır beri bilinen ve işletilen bu madenler her zaman ilin sosyal ve iktisadi gelişmesinin itici gücü olmuşlardır. İlde bulunan belli başlı madenleri linyit, lorasit (kolemanit), alümit (şap), manyezit, krom, demir ve gümüştür.

Madencilik sektöründe; gümüş üretimini amaçlayan Etibank Kütahya 100.Yıl Gümüş Madeni İşletmesi, linyit çıkarımı ile uğraşan TKİ-GLİ müessesesi ve SLİ müesseseleri ile sayıları yirmiyi aşan ve giderek artan özel sektör linyit işletmeleri mevcuttur. Bunun yanında manyezit üretimi yapan Kümaş İşletmesi ve iki özel sektör kuruluşu, bor tuzlarından kolemanit üreten Emet Etibank Kolemanit İşletmesi, antimuan üreten üç özel sektör kuruluşu, alümit cevheri işleyen Dostel A.Ş., Grafit işleyen bir özel sektör kuruluşu ildeki madencilik kuruluşlarının başlıcalarıdır.

Kütahya' da çıkartılan linyitler düşük kalorilidir. Fakat yeraltından çıkarılması açık işletme adı verilen bir yöntemle yapılabilirdiği ve taşınması kolay olduğu için ekonomiktir. Ayrıca rezerv bakımından yurdumuzun sayılı linyit kaynaklarındandır. Tunçbilek linyitleri 100 Milyon ton, Seyitömer linyitleri 60 Milyon ton rezerve sahiptir.

Kolemanit yatakları Emet ilçesinde bulunur. Bor minerallerinden üretilen kolemanit madenler içerisinde en geniş kullanım alanına sahip madendir. Etibank tarafından 1958' den beri işletilmektedir.

Çelik endüstrisinin en önemli ara madenlerinden olan krom, Türkiye' de ilk olarak Kütahya'nın kuzeybatısındaki yörede bulunmuştur. Günümüzde en önemli krom madenleri Tavşanlı ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Kimya dilinde alüminit olan şap, Şaphane ilçesinde çıkartılmaktadır. Altıntaş, Çavdarhisar ve Örencik civarlarında mermer yatakları işletilmektedir.

Günümüzde turizm sektörünün gelişmesiyle birlikte değeri gittikçe artan bir diğer yeraltı zenginliği de sıcak su kaynaklarıdır. Türkiye' de ilk defa jeotermal enerjiye dayalı olarak Simav' da şehrin ısıtılması ve seracılık tesisleri yapımı gerçekleştirilmiştir.

**Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri**

Kütahya ilinde bir tanesi faal durumda, iki tanesi ise inşaat halinde toplam üç adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. Torunlar GYO ve Kiler GYO ortaklığınca Eskişehir yolu üzerinde, 188.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerinde 100.000 m<sup>2</sup> kapalı alan olacak şekilde inşaatı devam eden Kütahya Alışveriş Merkezi'nin bölgeye büyük bir canlılık getireceği düşünülmektedir.

Ayrıca şu anda faal olarak Dumlupınar Üniversitesi Germiyan Kampüsü karşısında yer alan Kütahya Outlet Park ve Kütahya – Antalya yolu üzerinde kısa süre içerisinde açılması beklenen Dempark AVM il sınırları içerisinde yer almaktadır.

**Turizm Sektörü**

Kütahya tarihi eserleri ve tabii güzellikleri, kaplıcaları bakımından zengindir. Selçuklular ve Osmanlılar zamanında çok sayıda tarihi eserlerin bulunduğu Kütahya'da önemli sayıda cami, mescit, türbe, medrese ve çeşitli tarihi eserler günümüze kadar gelebilmiştir.

Kütahya'nın turistik varlıklarını iki ana başlık halinde ele alabiliriz. Bunlardan ilki turistik doğal varlıklar, diğeri ise tarihi varlıklardır. Doğal varlıklar olarak termal kaynaklar ve dağlardır. Termal kaynaklar sağlık turizminde birinci derecede rol oynar. Kütahya'da bulunan ılıcalar şunlardır.

**Tarım Sektörü**

Kütahya' da güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda uzanan ovalar, tarımsal üretimin merkezi durumundadır. Kütahya arazisinin % 53' lük alanı ormanlık arazilerden oluşmakta iken tarım yapılan araziler ise toplam il alanının ise % 34' ünü oluşturmaktadır.

Kütahya' da toprak yapısı ve iklim tarımsal gelişmeyi olumsuz yönde etkileyen iki faktördür. Kışlar soğuk, yazlar ise genellikle kuraktır. Büyük bölümü siğ olan topraklar, kış ve bahar yağışları sırasında yeterince su depolayamamakta, bunun sonucunda önemli miktarda toprak nadasa bırakılmaktadır.

İl genelinde egemen tarım yöntemi nadaslı kuru tarımdır. Bu nedenle tarla bitkileri içinde tahıl önemli yer tutmaktadır. Tahıl üretimi genellikle kuru tarım yöntemiyle yapılmaktadır. Başlıca tahıl ürünleri buğday ve arpadır. Buğday ve arpa yetiştirilen alanlar, tarıma ayrılan il topraklarının % 40 'ını oluşturmaktadır.

Arpa ve buğday dışında tarla bitkileri olarak; mısır, nohut, fasulye, burçak, şeker pancarı, kenevir, haşhaş, ayçiçeği, soğan ve patates de üretilir. Ayrıca biber, patlıcan, domates, lahana, ıspanak gibi sebze türleri ile üzüm, elma, şeftali, vişne ve çilek gibi meyve türleri yetiştirilmektedir.

Kütahya ilinde arpa ve buğday ekimi sırasında bunlarla dönüşümlü (bir yıl tahıl, bir yıl baklagil) olarak baklagillerin üretimi de yapılmaktadır. En çok ekimi yapılan baklagil türü nohuttur. Başta Tavşanlı olmak üzere Simav, Gediz, Aslanapa ve Merkez ilçede ekimi yapılır. İlde üretilen nohutlardan Tavşanlı leblebisi meşhurdur.

**BÖLÜM 3****GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI****3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER****3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

|           |         |           |                                                                                                                                                          |
|-----------|---------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İLİ       | KÜTAHYA | PAFTA     | 9                                                                                                                                                        |
| İLÇESİ    | MERKEZ  | ADA       | 63                                                                                                                                                       |
| BUCAĞI    | -       | PARSEL    | 224                                                                                                                                                      |
| MAHALLESİ | ALİPAŞA | ALANI     | 238,31 m <sup>2</sup>                                                                                                                                    |
| KÖYÜ      | -       | VASFI     | Yol Seviyesi Üstünde 8 Kat Yol Seviyesi Altında 1 Katlı Olmak Üzere Toplam 9 Katlı Ve İçerisinde 1 Banka Şubesi Ve 8 Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina |
| SOKAĞI    | -       | MALİKLERİ | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.                                                                                                                |
| MEVKİ     | -       |           |                                                                                                                                                          |

**3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

26.11.2014 tarihinde Kütahya tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parsel üzerinde takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

**3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri**

26.11.2014 tarihinde Kütahya tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; Taşınmaz 28.01.2011 tarihine kadar Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. adına kayıtlı iken, bu tarihte yapılan satış işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

**3.2.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç****✓ İmar Durumu:**

Söz konusu taşınmaz, Kütahya Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan ve ekte sunulan 1981/281 sayılı yazıya istinaden, 26.11.2014 tarihli ve 1/1000 ölçekli Kütahya Uygulama İmar Planına göre; Ticaret(T2) alanında kalmakta bitişik nizam yapılaşma koşulları bulunmaktadır.

**✓ Yapı Ruhsatı:**

Konu taşınmazın 08.01.1990 tarih ve 1/7/7 sayılı yapı ruhsatı ile 01.03.1991 tarih 1/29/29 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

Banka İç Tadilatı için (Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden): 24.09.2010 tarih, 594 sayılı karar (Bankanın büyüklüğünde herhangi bir değişiklik olmamış, iç-dış tadilat için alınmıştır.)

**✓ Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı atıl yapılardan dolayı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

**3.2.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Kütahya Belediye İmar Müdürlüğünden şifa'i olarak öğrenilmiştir.



**3.2.6. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Kütahya ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Konu mülk, şehrin merkez mahallelerinden biri olan Ali Paşa Mahallesi'nde, Belediye Binası ve Hükümet Konağı'nın bulunduğu meydandan batı istikametine doğru uzanan Cumhuriyet Caddesi üzerinde, caddenin araç trafiğine kapatılmış bölümünde yer almaktadır. Bu cadde "sevgi yolu" olarak da anılmaktadır. Cumhuriyet Caddesi, Valililiğin olduğu kısımdan başlayıp, 30 Ağustos İlköğretim Okulu'nun bulunduğu kısma kadar devam etmekte, ilgili taşınmaz ise caddenin orta kısmında bulunan Karagöz Ahmet Camii'nin bulunduğu Karagöz Meydanı'nda kalmaktadır.

Bölge gelişmesini tamamlamış durumdadır. Yapıların çoğunluğu eskidir. Cumhuriyet Caddesi yaya trafiği ve ticaretin yoğun olduğu bir caddedir. Çevresindeki yapılar 2 ila 8 kat arasında olup, çoğu bitişik nizamdadır. Binaların tamamının zemini ticari amaçlı, bazılarında üst katları büro veya konut amaçlı kullanılmaktadır.

Cadde üzerinde "Karagöz Ahmet Camii" ve Küçük Hamam" önemli tarihi binalardan olup, tescilli yapılarıdır. "Karagöz Ahmet Camii" konu mülkün 30 mt. Batısı'nda, "Küçük Hamam" ise 40 mt. Güneydoğusu'nda bulunmaktadır. Banka şubelerinin çoğu değerlendirme konusu taşınmazında bulunduğu Cumhuriyet Caddesi'nde yer almaktadır. Ayrıca cadde üzerinde giyim, konfeksiyon, ev dekorasyon, elektronik, market, eğitim ve sağlık alanlarında hizmet veren işyerleri mevcuttur.

Değerlemeye konu taşınmaz, Kütahya İl Merkezi'nin en hareketli noktalarından birinde yer almaktadır. Cumhuriyet Caddesi'nin başı ile sonundan geçen toplu ulaşım araçları şehrin çeşitli bölgelerine gitmek mümkündür. Valilik, Belediye gibi çeşitli resmi kurumlar taşınmaza yürüme mesafesindedir. Bölge, şehrin merkezinde olması nedeniyle ulaşımı rahat bir bölgedir. Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

| Önemli Merkezler                     | Mesafe (km.) |
|--------------------------------------|--------------|
| <b>Asım Gündüz Caddesi</b>           | <b>0,05</b>  |
| <b>Kütahya Valiliği</b>              | <b>0,35</b>  |
| <b>Kütahya Belediyesi</b>            | <b>0,35</b>  |
| <b>Kütahya Çini Otobüs Terminali</b> | <b>1,00</b>  |



### 3.2.7. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bina; 238,31 m<sup>2</sup> alanlı arsası üzerinde, bitişik nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında, bodrum + zemin + 7 normal katlı inşa edilmiştir. Parsel üzerinde konu taşınmazın bulunduğu blok ile birlikte, başka blok yer almamaktadır. Köşe konumlu parsel üzerinde bulunan binanın ön cephesinden Cumhuriyet Caddesi, yan cephesinden Karagöz Sokak geçmektedir. İmar çapına göre binanın inşaat cephesi (ön cephe vitrin genişliği) 18.76 m., inşaat derinliği (yan cephe vitrin genişliği) 12.07 m.'dir. Yoldan çekme mesafesi bulunmamaktadır. Bina oturma alanı yaklaşık olarak 226,50 m<sup>2</sup> olup, toplam 2.060 m<sup>2</sup> kapalı alan bulunmaktadır.

Binanın bodrum katında arşiv, kazan dairesi, zemin katında banka gişeler, 1.normal katta bireysel müşteri ilişkileri birimi, 2.normal katta ticari portföy müşteri ilişkileri,3.normal katta arşiv ve toplantı odası, 4.,5.,6. ve 7. normal katta her katta 2 lojman olmak üzere toplam 8 lojman bulunmaktadır. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları saten boyalıdır. 1 adet asansörün mevcut olduğu binanın dış cephesi akrilik boyalıdır. Kapalı/Açık otopark imkânı bulunmayan binada, merkezi sistem ısıtma-soğutma tesisatı, havalandırma tesisatı, yangın alarm ihbar ve dolap tesisatları bulunmaktadır. Bina girişinde güvenlik hizmeti verilmektedir. Binada 1 adet dizel jeneratör bulunduğu bilgisi alınmıştır.

**Bodrum Kat:** 125 m<sup>2</sup> brüt alana sahip katta Kazan dairesi, sığınak, elektrik odası ile ana kasa ve kiralık kasalar bulunmaktadır. Ayrıca arşiv olarak kullanılmaktadır.

**Zemin Kat:** 226,50 m<sup>2</sup> brüt alana sahip kat, Banka şubesi kullanımında olup, banka girişi Cumhuriyet Caddesi üzerinden, lojman girişi ise Karagöz Sokak üzerindedir. Kat arşivi, depo, gişeler, müşteri holü ile, banka iç merdiveni, lojman girişi merdiven ve asansörü bulunmaktadır. Ayrıca Cumhuriyet Caddesi ile Karagöz Sokak köşesinde kalan kısmında 3 adet ATM cihazları bulunmaktadır. Banka şubesi açık büro düzeninde olup, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler 60x60 granit kaplamalı, tavanlar alçıpan asma tavan üzeri floresan lamba ve spot aydınlatmadır.

Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür. Banka iç merdiveni doğal granit kaplamalı ve alüminyum korkulukludur. Lojman merdiveni ise mermer kaplamalıdır.

**1. Kat:** 226,50 m<sup>2</sup> brüt alana sahip kat, Banka şubesi kullanımında olup, bu katta banka iç merdiveni, müşteri holü, operasyon kısmı, depo, operasyon holü, 2 adet wc ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler bazı bölümlerde 60x60 granit kaplama bazı bölümlerde ise laminat parke kaplamalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan üzeri flouresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum korkulukludur. Lojman merdiveni ise mermer kaplamalıdır. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür.

**2. Kat:** 226,50 m<sup>2</sup> brüt alana sahip kat, Banka şubesi kullanımında olup, bu katta Müdür odası, ticari müşteri holü ve müşteri temsilcileri, banka iç merdiveni, depo, mutfak bölümleri ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler bazı bölümlerde 60x60 granit kaplama bazı bölümlerde ise laminat parke kaplamalıdır. İç bölmeler alüminyum ve cam bölme sistemlidir. Tavanlar alçıpan asma tavan üzeri, flouresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum korkulukludur. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür. Ticari müşteri katı olarak kullanılmaktadır.

**3. Kat:** 226,50 m<sup>2</sup> brüt alana sahip kat, Banka şubesi kullanımında olup, bu katta Arşiv, teftiş – iç kontrol, hol, 2 adet wc, banka iç merdiveni ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler 60x60 granit kaplamalıdır. Tavanlar alçıpan asma tavan üzeri, flouresan lamba ve gömme spot aydınlatmadır. Banka iç merdiveni doğal granit kaplama ve alüminyum korkulukludur. İç bölmeler alüminyum ve camdan ibarettir. Pencere doğramaları alüminyum ve cam, radyatörler ise panel radyatördür.

**4. Kat:** 257,25 m<sup>2</sup> brüt alana sahip kat, Lojman ve misafirhane kullanımında olup, katta bir misafirhane ve 1 lojman ile lojman kısmı merdiveni, yangın merdiveni ve asansörü bulunmaktadır. Misafirhane kısmı 2 yatak odası, 1 balkon, 1 dinlenme salonu, çay ocağı, duş - wc, ve holden oluşmaktadır. Lojman kısmı ise salon, 3 yatak odası, mutfak, wc, banyo ve balkondan oluşmaktadır. Lojman merdiveni ve holü mermer kaplama, korkuluk küpeştesi ahşap malzemelidir. Bu kattaki bölümlere girilememiştir.

**5, 6 ve 7. Katlar:** Her kat 257,25 m<sup>2</sup> alana sahip olup, her katta 2 lojman bulunmaktadır. Binada kat irtifakı kurulmamış olmasına rağmen projesinde Cumhuriyet Caddesine bakan lojmanlar 2, 4, 6 ve 8; Cumhuriyet Caddesi ve Karagöz Sokağa bakan köşe lojmanlar ise 1, 3, 5 ve 7 olarak numaralandırılmıştır. Dairelerden Cumhuriyet Caddesi'ne bakanlar (çift rakamlı olanlar) 2 oda, salon, mutfak, banyo, WC, ve balkondan ibaret olup; Cumhuriyet caddesi ve Karagöz Sokağa bakan köşe lojmanlar (tek rakamlı olanlar) ise 2 oda, salon, mutfak, banyo, wc, depo ve balkondan oluşmaktadır. Lojman iç özellikleri; giriş kapısı çelik kapı, iç kapılar ahşap kapı, pencereleri de alüminyum doğramadır. Giriş, mutfak ve ıslak hacimlerin zemin kaplaması seramiktir. Salon ve odaların zemin kaplaması ahşap parkedir. Duvar kaplama: giriş holü, salon, odalar alçı sıva üzeri saten boya kaplıdır. Tavanlar: alçı sıva üzeri saten boyadır. Isınma sistemi olarak doğalgazlı merkezi sistem kalorifer kullanılmaktadır. Mutfak dolapları MDF, tezgah ise laminat tezgahdır. WC de helataşı ve lavabo mevcuttur. Bu lojmanlardan sadece 5. Kattaki 3 no'lu lojman gezilmiş olup, diğer lojmanlara girilememiştir. Girilemeyen diğer lojmanlarında aynı nitelikte olduğu belirtilmiştir. Değerleme hepsinin aynı nitelikte olduğu varsayımı ile yapılmıştır.

**4. PİYASA ARAŞTIRMASI****4.1. Emsal Araştırması****4.1.1. Kiralık – Satılık Bina/Dükkan/Konut Emsali Araştırması****Emsal 1: Mustafa Bey: 0 274 216 27 25**

Konu taşınmaza yakın konumda Sevgi Yolu üzerindeki 100 m<sup>2</sup> bodrum 110 m<sup>2</sup> alanlı zemin katlı dükkanın satış fiyatının 2.700.000 TL aylık kirasının 15.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

**Brüt Alan** : (100 m<sup>2</sup> x 0,25) + 110 m<sup>2</sup> = 135 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : % 15

**Şerefiyesi** : % 25 şerefiyesi fazla

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.700.000 TL / 135 \* 0,85 \* 0,75 = 12.750 TL/m<sup>2</sup>

**Kapitalizasyon Oranı:** %6,6

**Emsal 2: Mustafa Bey: 0 274 216 27 25**

Konu taşınmaza yakın konumda daha kötü konumlu Uzun Zeybek Sokaktaki zemin katı banka şubesi diğer katları mağaza olarak kullanılan 305 m<sup>2</sup> arsası üzerinde 4 katlı 1180 m<sup>2</sup> alanlı ticarethanenin 2.800.000 TL satıldığı öğrenilmiştir. Aylık kirasının 18.000 TL/ay olabileceği öğrenilmiştir.

**Brüt Alan** : 1.180 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : -

**Şerefiyesi** : % 25 şerefiyesi az

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.800.000 TL / 1.180 m<sup>2</sup> x 1,25 = 2.966 TL/m<sup>2</sup>

**Kapitalizasyon Oranı:** %7,7

**Emsal 3: Kütahya Relax: 0 274 223 25 75**

Konu taşınmaza yakın konumda Sevgi yolu üzerinde 2 katlı bodrum kat 200 m<sup>2</sup> zemin kat 217 m<sup>2</sup> alanlı dükkanın satış fiyatının 2.900.000 TL olduğu aylık kirasının 15.000 TL/ay olabileceği öğrenilmiştir.

**Brüt Alan** : (200 m<sup>2</sup> x 0,25) + 217 m<sup>2</sup> = 267 m<sup>2</sup>

**Pazarlık Payı** : % 10

**Şerefiyesi** : % 25 şerefiyesi az

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.900.000 TL / 267 m<sup>2</sup> x 0,90 x 1,25 = 11.455 TL/m<sup>2</sup>

**Kapitalizasyon Oranı:** %6,2

**Emsal 4: Can emlak: 0 274 222 00 32**

Konu taşınmaza yakın konumda Sevgi yolunda 7 katlı binanın 6.normal katındaki 146 m<sup>2</sup> alanlı mesken 210.000 -TL fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı:1438-TL)

**Pazarlık Payı** : % 10

**Şerefiyesi** : % 25 şerefiyesi az

**Gayrimenkulün birim değeri:** 210.000 TL / 146m<sup>2</sup> x 0,90 x 1,25 = 1.618 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 5: Tigo gayrimenkul: 0 274 300 00 03**

Konu taşınmaza yakın konumda Sevgi yolunda 4 katlı 2.normal katında 55 m<sup>2</sup> alanlı ofisin 90.000.-TL fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı: .1636TL) Aylık kirasının 1100 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

**Pazarlık Payı** : % 10

**Şerefiyesi** : -

**Gayrimenkulün birim değeri:** 90.000 TL / 55 m<sup>2</sup> x 0,90 = 1.473 TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 6: Can emlak: 0 274 222 00 32**

Konu taşınmaza yakın konumda yaklaşık 100 m mesafede zemin ve normal katlı toplam 187 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 13.000 TL/ay kiralıktır.



**5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Merkezi konumda olması
- Kütahya çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Cumhuriyet Caddesi'nin en hareketli noktalarından birinde olması
- Köşe konumlu olması
- Meydana bakması nedeniyle etrafının açık, civardan görünürlüğünün fazla olması,
- Yakın zamanda yenilenmiş olması, bu bağlamda işçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Binanın caddeye ve sokağa olan cephelerinin geniş olması reklamasyon kabiliyetinin yüksek olması

Olumsuz Özellikler

- Eski yapı olması
- Bölgede otopark sorunu olması

**5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının **"iş merkezi"** olduğu düşünülmektedir.

**5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler****5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

**5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespiti edildiği yaklaşımdır.

**5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

**5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

**5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

**5.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma, proje geliştirme ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

**5.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanım özellikleri, imar durumları göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgede yapılan emsal araştırması sonucu herhangi boş arsa bulunmamaktadır. Bu yüzden değer takdir edilirken zemin kat dükkan, üst kat mesken emsalleri aranmıştır. Meskenlerin tadilat gerektirmesi, dükkanın tadilat halinde olması gibi özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazların KDV dahil toplam Pazar değerleri;

| KATLAR                 | ALAN(M <sup>2</sup> ) | BİRİM FİYAT TL          | TOPLAM ALAN(M <sup>2</sup> ) | DEĞER        | TOPLAM DEĞER( TL) |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------------|--------------|-------------------|
| Bodrum                 | 125,00m <sup>2</sup>  | 1.150TL/m <sup>2</sup>  | 578m <sup>2</sup>            | 143.750 TL   | 3.790.400 TL      |
| Zemin                  | 226,50m <sup>2</sup>  | 11.500TL/m <sup>2</sup> |                              | 2.604.750 TL |                   |
| 1. Normal Kat          | 226,50m <sup>2</sup>  | 4.600TL/m <sup>2</sup>  |                              | 1.041.900 TL |                   |
| 2.Normal Kat           | 226,50m <sup>2</sup>  | 3.450TL/m <sup>2</sup>  | 226,50m <sup>2</sup>         | 781.425 TL   | 781.425 TL        |
| 3. Normal Kat          | 226,50m <sup>2</sup>  | 2.875TL/m <sup>2</sup>  | 226,50m <sup>2</sup>         | 651.188 TL   | 651.188 TL        |
| 4. Normal Kat          | 257,25m <sup>2</sup>  | 2.300TL/m <sup>2</sup>  | 257,25m <sup>2</sup>         | 591.675 TL   | 591.675 TL        |
| 5.Normal Kat           | 128,63m <sup>2</sup>  | 1.400TL/m <sup>2</sup>  | 128,63m <sup>2</sup>         | 180.075 TL   | 180.075 TL        |
| 5.Normal Kat           | 128,63m <sup>2</sup>  | 1.400TL/m <sup>2</sup>  | 128,63m <sup>2</sup>         | 180.075 TL   | 180.075 TL        |
| 6.Normal Kat           | 128,63m <sup>2</sup>  | 1.400TL/m <sup>2</sup>  | 128,63m <sup>2</sup>         | 180.075 TL   | 180.075 TL        |
| 6.Normal Kat           | 128,63m <sup>2</sup>  | 1.400TL/m <sup>2</sup>  | 128,63m <sup>2</sup>         | 180.075 TL   | 180.075 TL        |
| 7. Normal Kat          | 128,63m <sup>2</sup>  | 1.400TL/m <sup>2</sup>  | 128,63m <sup>2</sup>         | 180.075 TL   | 180.075 TL        |
| 7. Normal Kat          | 128,63m <sup>2</sup>  | 1.700TL/m <sup>2</sup>  | 128,63m <sup>2</sup>         | 218.663 TL   | 218.663 TL        |
| KDV DAHİL TOPLAM DEĞER |                       |                         |                              |              | 6.933.725 TL      |
| KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER |                       |                         |                              |              | 5.876.038 TL      |

Emsal karşılaştırma yaklaşımına göre KDV dahil toplam değer **6.935.000 TL**, KDV hariç toplam değer **5.875.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 5.4.2. Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Arsa Değer Analizi

Bölgede arsa stoku olmaması sebebiyle proje geliştirme yapılmış olup, arsa değer hesabına gidilmiştir.

| PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI                                                                      |                |                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------|
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²) |                       |               |
| Arsa Alanı (m2)                                                                                 | 238,31 m²      |                       |               |
| İmar planına göre Arsanın Lejanti                                                               | TİCARİ         |                       |               |
| İnşaat Emsali ( KAKS )                                                                          | 9,00           |                       |               |
| İnşa edilebilecek kapalı alan                                                                   | 2.145 m²       |                       |               |
| Ortak alan (KAKS x %)                                                                           | 322 m²         |                       | 15%           |
| Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan                                                          | 2.145 m²       |                       |               |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²) | Birim Maliyet (TL/m²) | Maliyet       |
| Satılabilir alan maliyeti                                                                       | 2.060 m²       | 750 TL                | 1.545.000 TL  |
| Kapalı Otopark - Sığınak - Teknik Hacimler*                                                     | 322 m²         | 450 TL                | 144.773 TL    |
| *Kat sahanlıkları, Merdivenler                                                                  |                |                       |               |
| TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ                                                                          | 2.382          |                       | 1.689.773 TL  |
| Proje satış geliri                                                                              |                |                       |               |
|                                                                                                 | Brüt Alan (m²) | Birim Satış (TL/m²)   | Ciro          |
| İnşa edilebilecek konut alanı                                                                   | 1.430 m²       | 2.000 TL/m²           | 2.859.720 TL  |
| İnşa edilebilecek işyeri alanı                                                                  | 715 m²         | 13.500 TL/m²          | 9.651.555 TL  |
| TOPLAM TUTAR                                                                                    |                |                       | 12.511.275 TL |
| Kat Karşılığı Hesabı                                                                            |                |                       |               |
| Kat karşılığı oranı                                                                             | 45%            |                       |               |
| Arsa Sahibine Kalan Ciro                                                                        | 5.630.074 TL   |                       |               |
| Yıllık indirgeme oranı                                                                          | 13,00%         |                       |               |
| Aylık indirgeme oranı                                                                           | 1,083%         |                       |               |
| İnşaatin Kaç Ay içinde tamamlanabileceği                                                        | 24,0 Ay        |                       |               |
| İnşaatin 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Arsa sahibine kalan Net bugünkü değer | 4.347.151 TL   |                       |               |
| Arsa m² birim fiyatı Net Bugünkü Değeri                                                         | 18.242 TL      |                       |               |
| Yuvarlatılmış arsa değeri                                                                       | 4.347.000 TL   |                       |               |

Yapılan proje geliştirme hesabına göre arsa birim değeri **18.242 TL** olarak belirlenmiştir.

#### 5.4.2.1. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Eksptize konu taşınmazın ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir caddeye cepheli olması, ofis kullanımının yoğun olduğu bir bölgede olması, yapı kalitesi gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.



### 5.4.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyet fiyatları ve piyasa rayıçlarından yararlanılmış olup, yıpranma payı ve banka şubesinin tadilat görmüş olması göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre; bina için m<sup>2</sup> birim fiyatı 850.-TL olarak belirlenmiştir.

| AÇIKLAMA                        | ALAN                          | BİRİM FİYAT             | HİSSE          | TOPLAM DEĞER        |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|
| 5637 Nolu Parsel Arsa Değeri    | 238,31 m <sup>2</sup>         | 18.242TL/m <sup>2</sup> | 1 / 1          | 4.347.251 TL        |
| <b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>       | <b>238,31 m<sup>2</sup></b>   |                         |                | <b>4.347.251 TL</b> |
| AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)     | ALAN                          | BİRİM FİYAT             | Yıpranma Oranı | TOPLAM DEĞER        |
| Bina Maliyeti                   | 2.060,00 m <sup>2</sup>       | 850TL/m <sup>2</sup>    | 20,0%          | 1.400.800 TL        |
|                                 |                               |                         |                |                     |
| <b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>     | <b>2.060,00 m<sup>2</sup></b> |                         |                | <b>1.400.800 TL</b> |
| <b>TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ</b> |                               |                         |                | <b>5.748.051 TL</b> |

Maliyet yaklaşımına göre toplam değer KDV hariç **5.750.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 5.4.3.1. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

#### 5.4.3.2. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetli olmayan taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### 5.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

#### 5.5.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin olduğu, onaylı mimari projesi ile mevcut durumun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

#### 5.5.2. 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

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın bina olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

**6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)**

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması Kütahya ili, Merkez İlçesi, Alipaşa mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 25.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

**DEĞER TABLOSU**

| KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI | TAKDİR EDİLEN DEĞER |                  |                  |
|--------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
|                                | TL                  | USD              | EURO             |
| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI  | 5,875,000           | 2,543,290        | 2,075,972        |
| MALİYET YAKLAŞIMI              | 5,750,000           | 2,489,177        | 2,031,802        |
| UZLAŞTIRILAN DEĞERLER          | <b>5,815,000</b>    | <b>2,517,316</b> | <b>2,054,770</b> |

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,31.-TL; 1 EUR 2,83.-TL olarak alış kuru esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak rapor tarihindeki;

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

**5.815.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (Beş Milyon Sekiz Yüz On Beş Bin TL)**

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

**~ 6.860.000 TL Yazıyla: (Altı Milyon Sekiz Yüz Altmış Bin TL)**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

## 7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

### FOTOĞRAFLAR

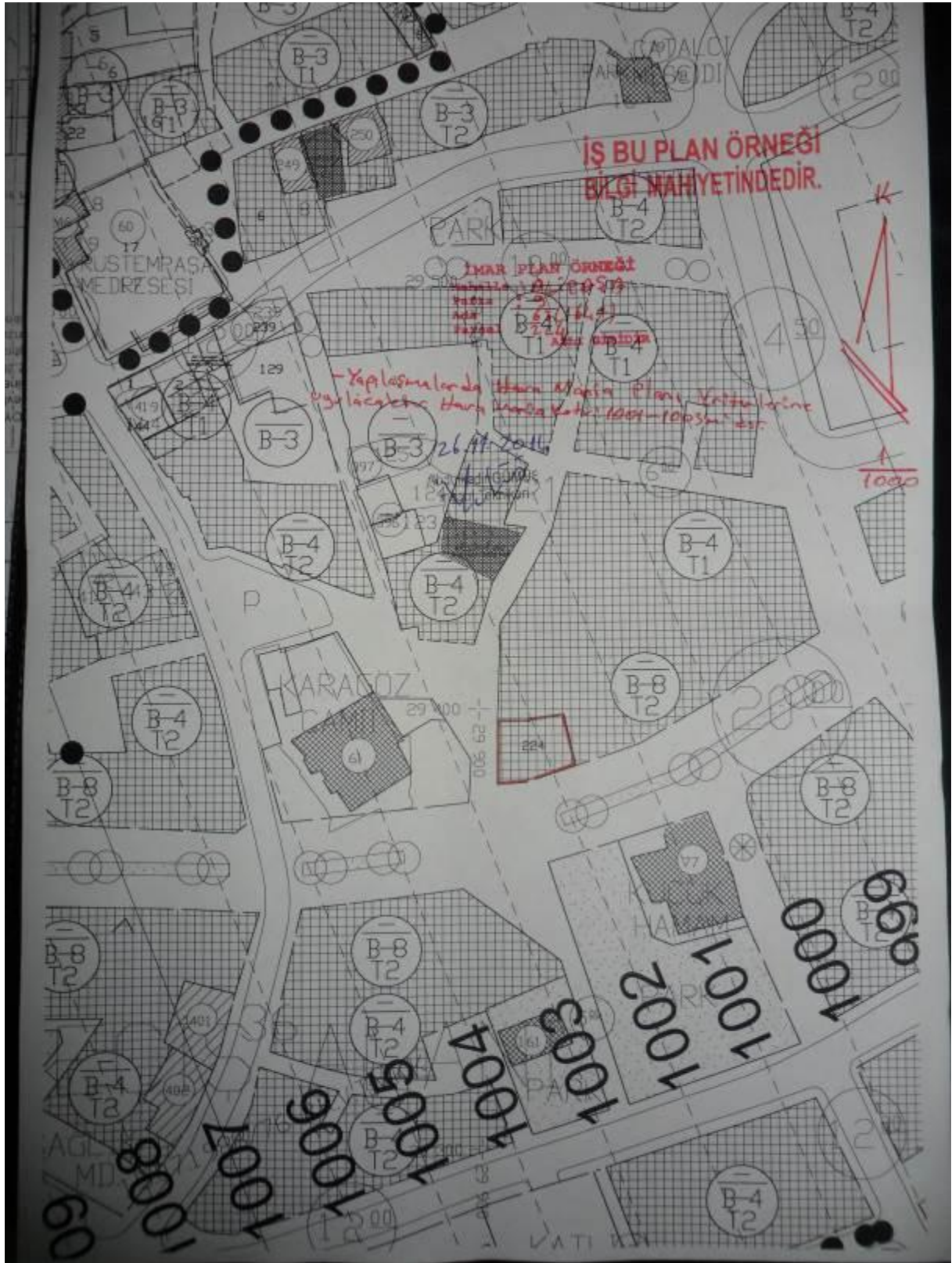


[illegible]



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Evrak No :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        | T.C.<br>KÜTAHYA BELEDİYESİ<br>İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ |           | İmar Pafta No : 19.M-I<br>Çap No : 1989/281 |                                                                                                      |
| K A D A S T R O                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                                     |           | Yüzölçümü<br>M <sup>2</sup>                 | D Ü Ş Ü N C E L E R                                                                                  |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pf. No | Ada No                                              | Parsel No |                                             |                                                                                                      |
| ALIPAŞA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 3      | 63                                                  | 224       | 238.31                                      | — Taşınmaz, Etkilenme - Geçiş alanı<br>içindedir.<br>— Bina istikameti mahallinde verile-<br>cektir. |
| İ M A R D U R U M U                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
| Yola Mesafesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                     |           | Yapı Nizamı : B - Bitişik Ticaret (T2)      |                                                                                                      |
| İnşaat Cephesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                                     |           | Kat Adedi (Bodrum hariç) : 8 Kat            |                                                                                                      |
| ( En Çok ) 18.76 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
| İnşaat Derinliği                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                     |           | Saçak Seviyesi : 24.50 m.                   |                                                                                                      |
| 12.97 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
| Parsel ölçüleri 24. / 05. / 1989 tarihli (Tevhit)<br>Plan örneğinden alınmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
| 27. / 06. / 1989.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
| TANZİM EDEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        | KONTROL EDEN                                        |           | İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ                          |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |
| <p>A - İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden önceki bir seneye içinde tasdik edilmiş olmalıdır.<br/>Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumuna gösteren çap hükümsüzdür.</p> <p>B - Aplikasyonlar çapla proje tasdik edilemez.</p> <p>C - Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilmektedir.</p> |        |                                                     |           |                                             |                                                                                                      |

İMAR DURUM BELGESİ



**TASDİKLİ PLAN ÖRNEĞİ**

|                                                    |                                     |                                 |                                                                                                                                                                                      |                    |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Raporlayan<br>Ticari Mülkiyet                      | Tarih / Saat<br>25.11.2014 11:00:07 | Başvuru No<br>2014-28998        | Doküman No<br>20141128-2487-F00255                                                                                                                                                   | Miktar<br>15.00 TL |
| <b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>                    |                                     |                                 |                                                                                                                                                                                      |                    |
| Zemin Tipi                                         | AnaTasınmaz                         | Mevki                           |                                                                                                                                                                                      |                    |
| Zemin No                                           | 21388578                            | Cilt / Sayfa No                 | 15 / 1487                                                                                                                                                                            |                    |
| İl / İlçe                                          | KUTAYYA / MERKEZ                    | Ada / Parsel                    | 63 / 224                                                                                                                                                                             |                    |
| Kurum Adı                                          | Kapayn                              | Yüzölçüm                        | 238.31000                                                                                                                                                                            |                    |
| Mahalle / Köy Adı                                  | ALIPAŞA Mahallesi                   | Ana Taşınmaz Nitelik            | YOL SEVİYESİNDE DÜSTÜNDE<br>SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA<br>BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM<br>DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE<br>BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ<br>ADET LOJMANI BULUNAN<br>BETONARME BİNA |                    |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>                          |                                     |                                 |                                                                                                                                                                                      |                    |
| Malik                                              | Hisse Payı/Payda                    | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye |                                                                                                                                                                                      |                    |
| YAKUP GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1 / 1                               | Satış - 25.11.2014 - 1483       |                                                                                                                                                                                      |                    |

Rapor Tarih / Saat : 25.11.2014 / 11:00

## TAPU KAYDI



|                  |                        |          |       |                 |        |         |         |
|------------------|------------------------|----------|-------|-----------------|--------|---------|---------|
| Pisim            | adn                    | noyad    | noyad | ada             | ada    | Sevceye | Sevceye |
| mudirlik         |                        |          |       | avd no          | avd no |         |         |
| MIMET            | CE-MIM mimarlık bürosu |          |       |                 |        |         |         |
| STATIK           | ERBEKİN İZMİRİ         | K.M.M.A. |       | YIĞIT           |        |         |         |
|                  |                        |          |       |                 |        |         |         |
| Mimarlık adresi: | TÜRK CAD               | CAD      |       | K.ÖRNE - Z.ÖRNE |        |         |         |
|                  | GATE                   | SOK      | 8/3   |                 |        |         |         |

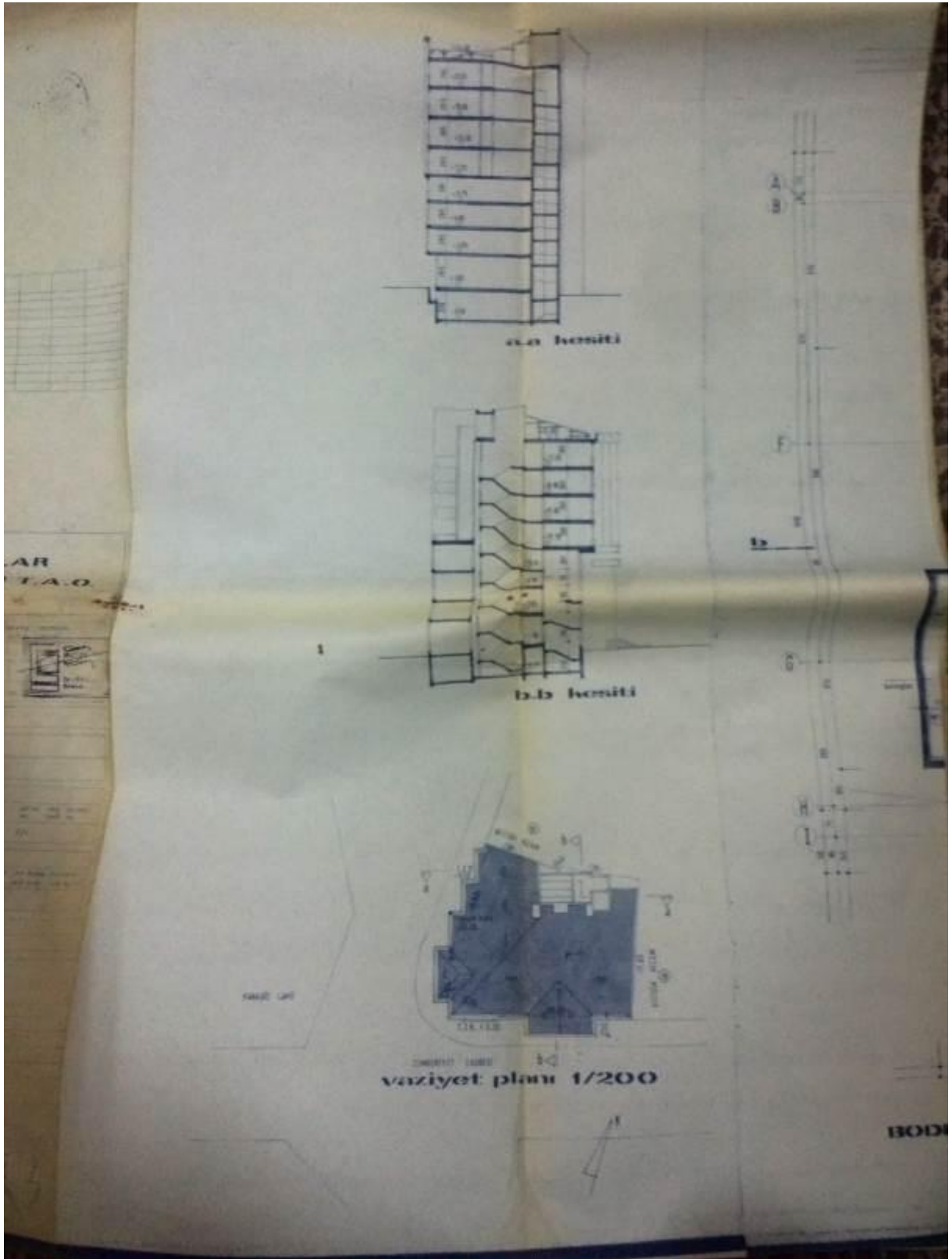
|         |                     |                |
|---------|---------------------|----------------|
| YAPININ | SARISI              | KÜTAHYA SUBESİ |
|         | KÜTAHYA<br>A. T. C. | BANKA - KÜTÜ   |

| BİLİRGİLERİ ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ölçme<br>birim                     | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim | Ölçme<br>birim |
| 1                                  | 2              | 3              | 4              | 5              | 6              | 7              | 8              | 9              | 10             |

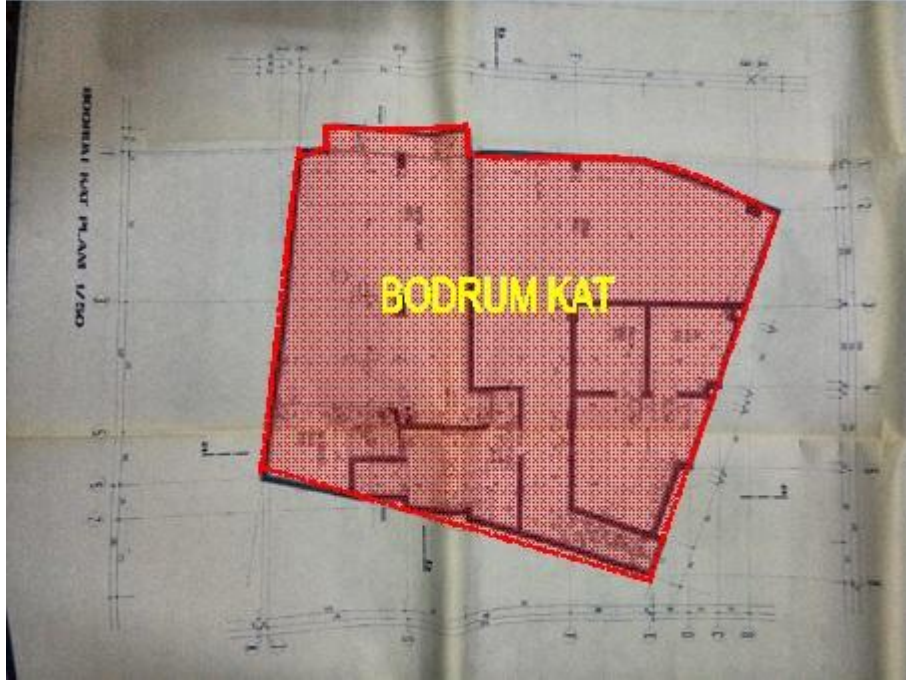
WORTHINGTON  
INDIA

## PROJE KAPAĞI

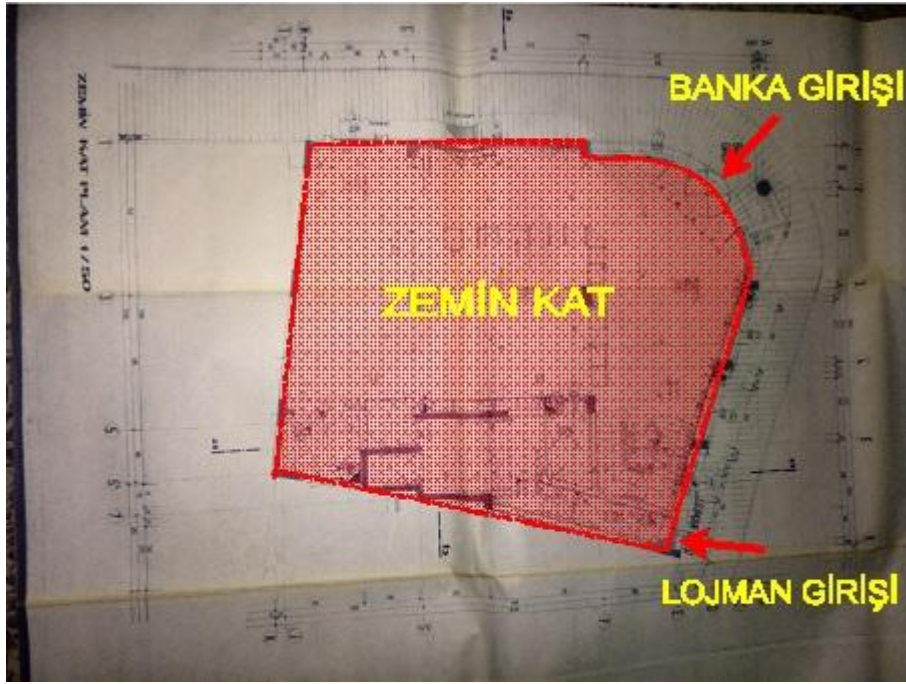




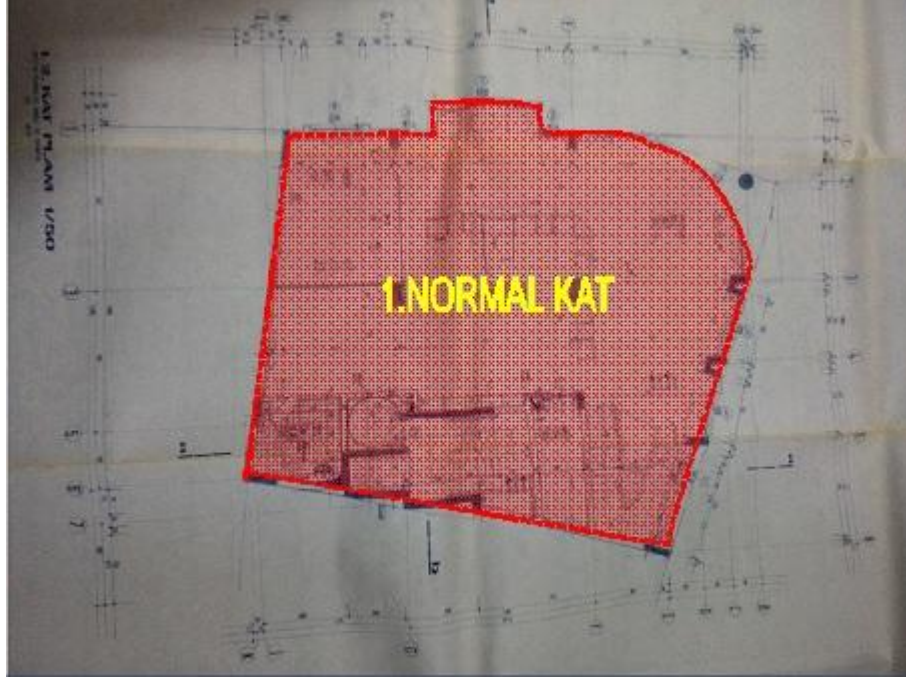
**VAZİYET PLANI**



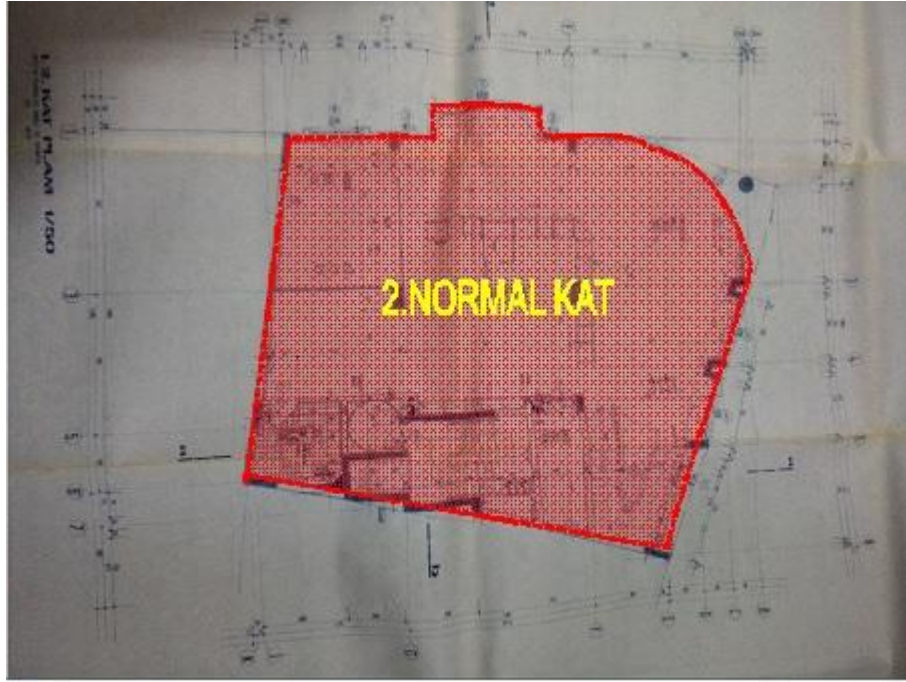
**BODRUM KAT PLANI**



**ZEMİN KAT PLANI**

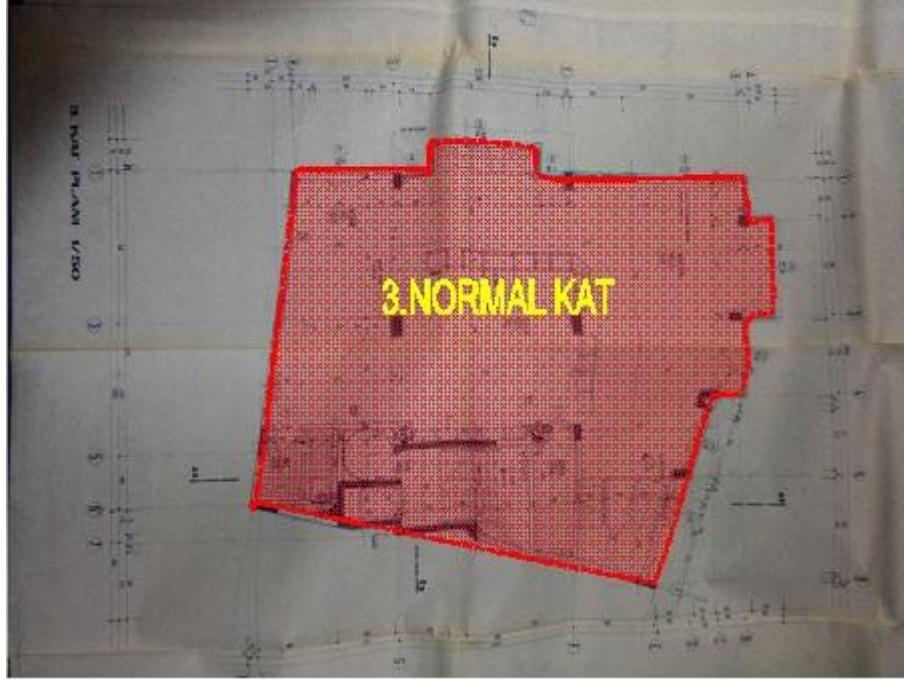


**1.NORMAL KAT PLANI**

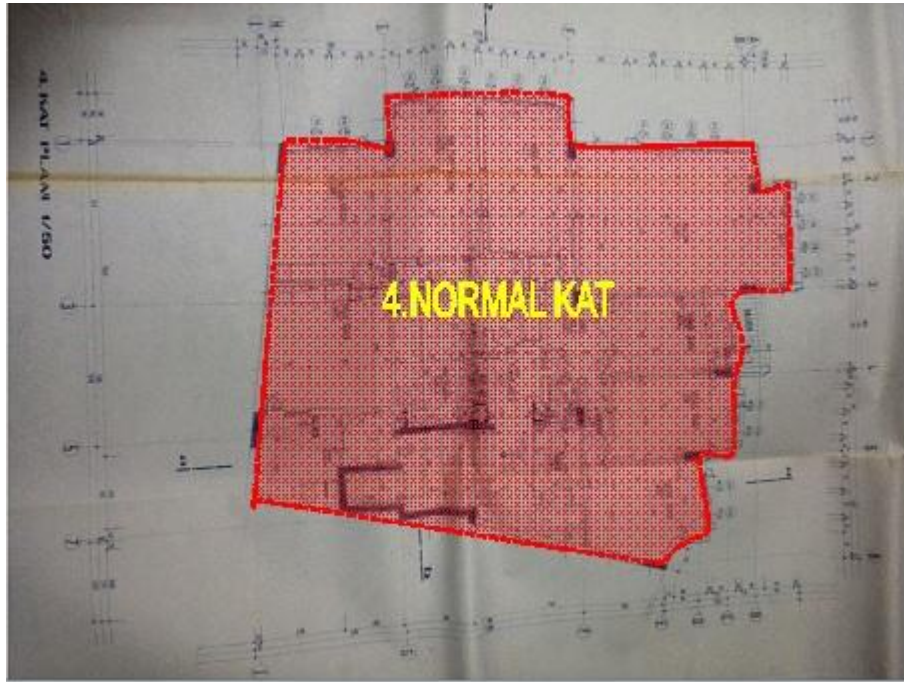


**2.NORMAL KAT PLANI**

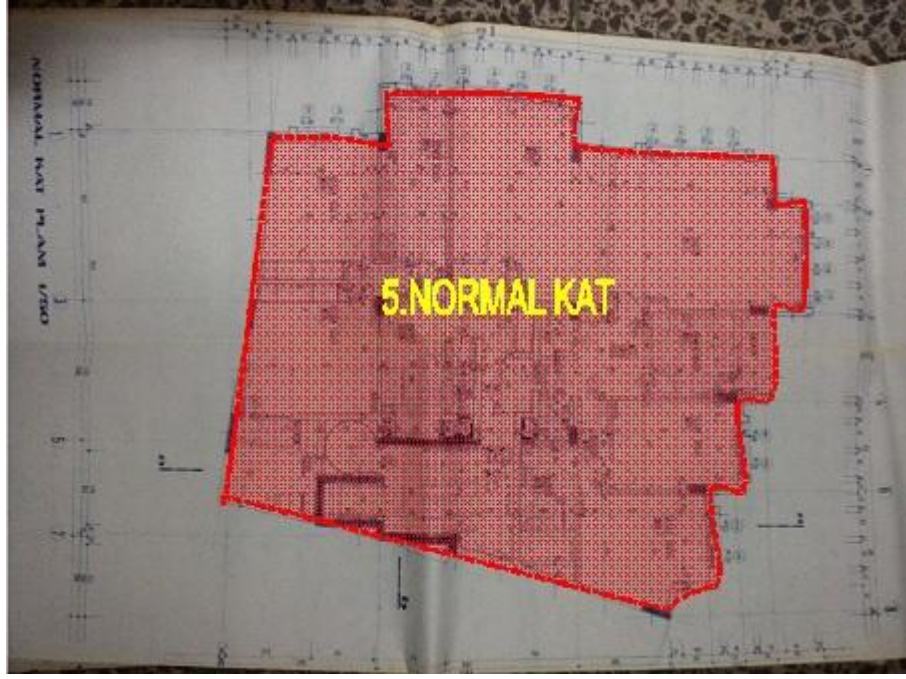




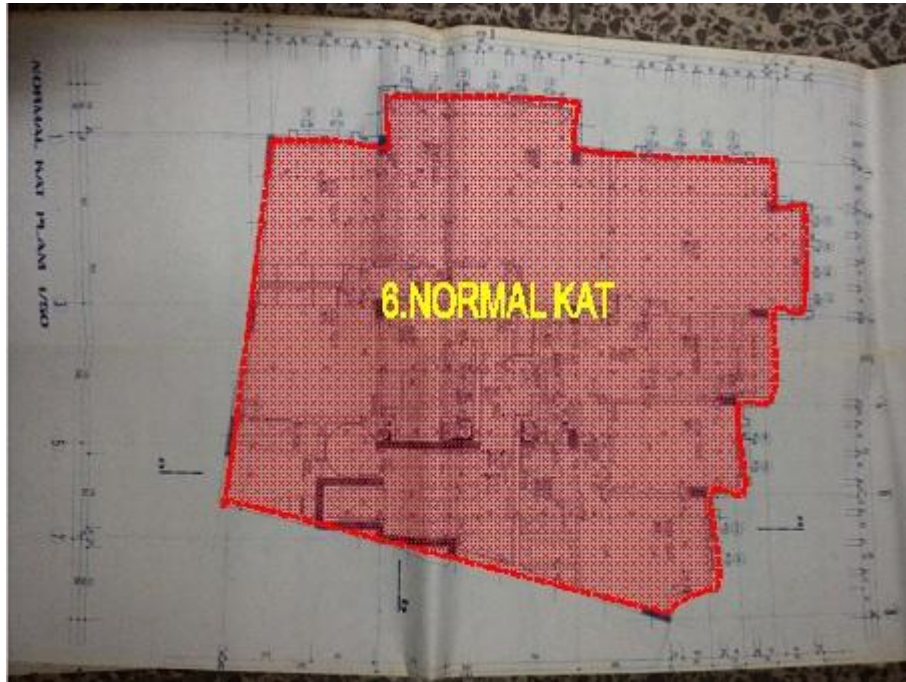
**3.NORMAL KAT PLANI**



**4.NORMAL KAT PLANI**

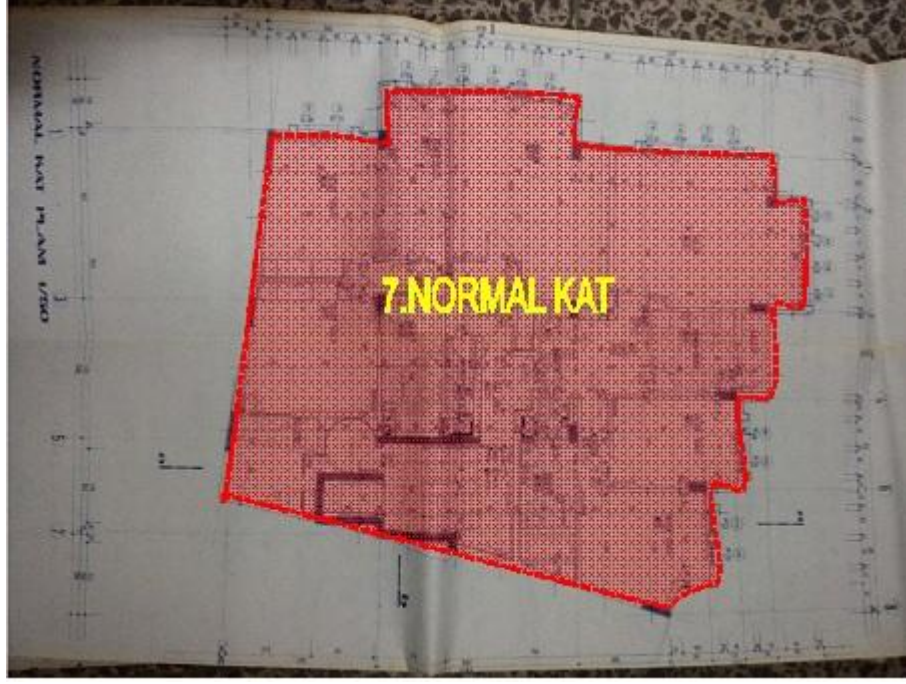


**5.NORMAL KAT PLANI**



**6.NORMAL KAT PLANI**





**7.NORMAL KAT PLANI**  
**KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU SEVGİ YOLU**



**KONU TAŞINMAZIN BULUNDUĞU SEVGİ YOLU**





**BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**



**1.NORMAL KAT**



**2.NORMAL KAT**



### **3.NORMAL KAT**

### **LOJMANLAR**





**4 NOLU LOJMAN**



**AHMET ARSLAN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

**Kurs ve Seminer**

Visual Basic programlama eğitimi ( C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

**Yabancı Dil**

İngilizce

**Bilgisayar**MS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD  
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- .... DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

**Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı**

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

**Harita Etüd Şefi**

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

**Öğrenci asistan**

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

**Üye Olunan Dernekler** Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için **gayrimenkul ekspertiz raporu** hazırlanması,
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet ARSLAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İ. ARIKAN***İlkay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin AYIŞIK***Tevfik Metin AYIŞIK**  
BİRLİK BAŞKANI

**ELİF İLERİYE GİRGİN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi :** Ankara- 07.09.1984**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : eileriye@dengedegerleme.com**Eğitim**Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,  
Şehir ve Bölge Planlama Lisans Programı

2004 – 2010

**Kurs ve Seminer**Kadir Has Üniversitesi - Gayrimenkul Projelerinin Geliştirilmesi Sürecinde Hukuk,  
Finansman, Değerleme ve Enerji Etkin Binalar Sertifika Programı  
2012**Yabancı Dil**

İngilizce, Almanca

**Bilgisayar**-Tüm Microsoft Office 2007 Programları, Corel DRAW, Adobe Photoshop,  
Autocad ,Netcad , Mapinfo , Google Sketch Up**Deneyim****Özel Projeler Departman Müdürü (Lisans No: 402572)**

03.2014 - ... DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Değerleme Uzmanı**

09.2010 – 03.2014 DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Stajyer**06/2005- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yaz Stajı: Eşleştirme,  
Topografya, Bilgisayar Prezantasyonu

09/2006- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yaz Stajı: CBS uygulamaları

07/2008- Ekoton Mim. Plan.Müş. Çev.Prj.Ltd.ŞTİ - Ankara

**Üye Olunan Dernekler** ODTÜ Mezunlar Derneği – TMMOB Şehir Plancıları Odası –

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <br>Sermaye Piyasası<br>Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu                              | Tarih : 03.03.2014                                                                                                          | No : 402572 |
| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI</b>                                                                                                                             |                                                                                                                             |             |
| Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca |                                                                                                                             |             |
| <b>Elif İLERİYE</b>                                                                                                                                                        |                                                                                                                             |             |
| Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.                                                                                                          |                                                                                                                             |             |
| <br>Levent HANLIOĞLU<br>LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ                                    | <br>Serkan KARABACAK<br>GENEL MÜDÜR (V) |             |