

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**KÜTAHYA İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ALİPAŞA MAHALLESİ,
63 ADA 224 PARSEL ÜZERİNDE KONUMLU
KARGİR BANKA BİNASININ DEĞERLEME RAPORU**

ARALIK 2020

2020_GalataProje_105



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	10
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	11
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	13
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....	13
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	13
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	13
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ.....	13
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER.....	14
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	14
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	15
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	15
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	18
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	20
5.4	BÖLGE VERİLERİ.....	23
5.4.1	Kütahya İli	23
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	24
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	25
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	27
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	27
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	27
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	28
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	28
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	28
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	29
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	29
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	29
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	29
7.3.2	Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı	32
7.4	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	35
7.5	MALİYET YAKLAŞIMI.....	35
7.6	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	35
7.7	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	35
7.8	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ.....	36

8	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	37
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	37
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
8.3	GAYRİMENKULE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	38
8.4	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	38
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	39
8.7	GAYRİMENKUL ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	39
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	40
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	40
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Tarihi	:	24.12.2020	
Rapor Bitiş Tarihi	:	30.12.2020	
Rapor Tarihi	:	31.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_105	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Taşınmazın 24.12.2020 Tarihli Piyasa Satış Değeri (KDV Hariç)	:	8.020.000,-TL (Sekizmilyonyirmibin-TürkLirası)	
Taşınmazın 24.12.2020 Tarihli Piyasa Satış Değeri (KDV Dahil)	:	9.463.600,-TL (Dokuzmilyondörtüyzaltmışüçbin-TürkLirası)	
Taşınmazın 24.12.2020 Tarihli Piyasa Kira Değeri (KDV Hariç)	:	60.000.-TL/Ay (Altmışbin-TürkLirası)	
Taşınmazın 24.12.2020 Tarihli Piyasa Kira Değeri (KDV Dahil)	:	70.800.-TL/Ay (Yetmişbinsekizyüz-TürkLirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad.No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galataderleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Kütahya ili, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada 224 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan tapuda " Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina " vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 24.12.2020 tarihi itibarıyla TL cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Raporun Kapsamı	<p>Kütahya ili, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada 224 parsel numaralı arsa üzerinde yer alan tapuda “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina” vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 24.12.2020 tarihi itibari ile TL cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.</p>
------------------------	--

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Malik	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{maks}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	29.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.4308 TL esas alınmıştır.
€/TL	29.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.0997 TL esas alınmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

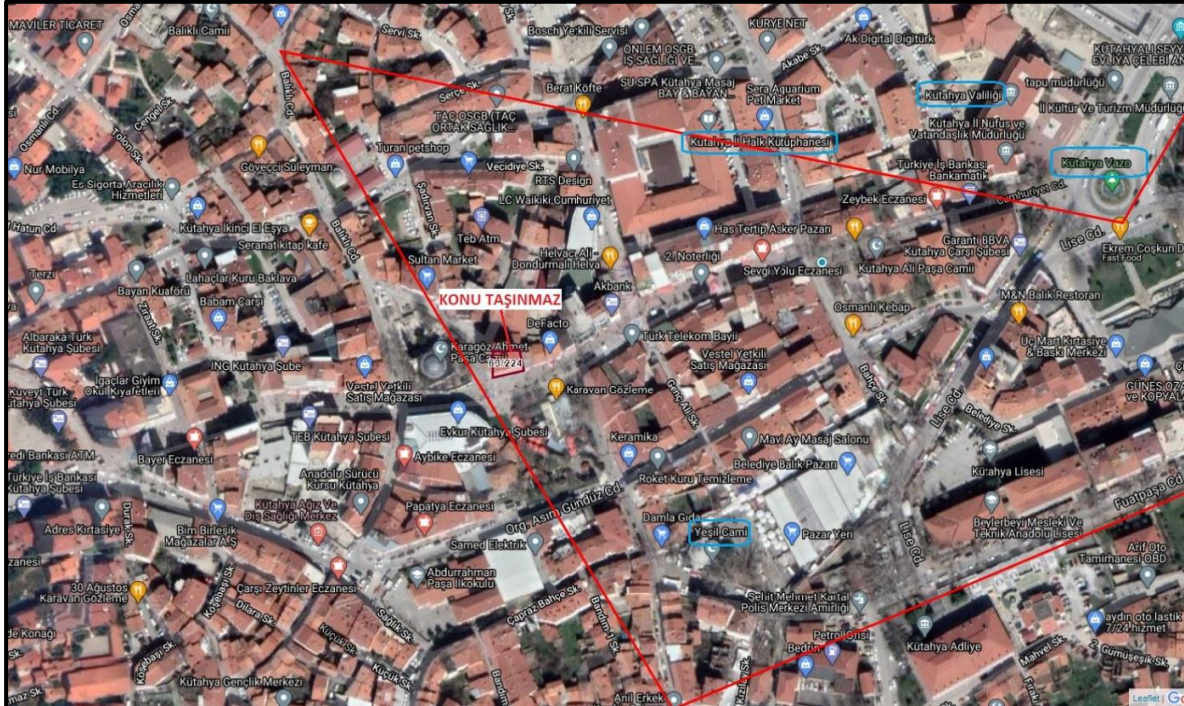
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

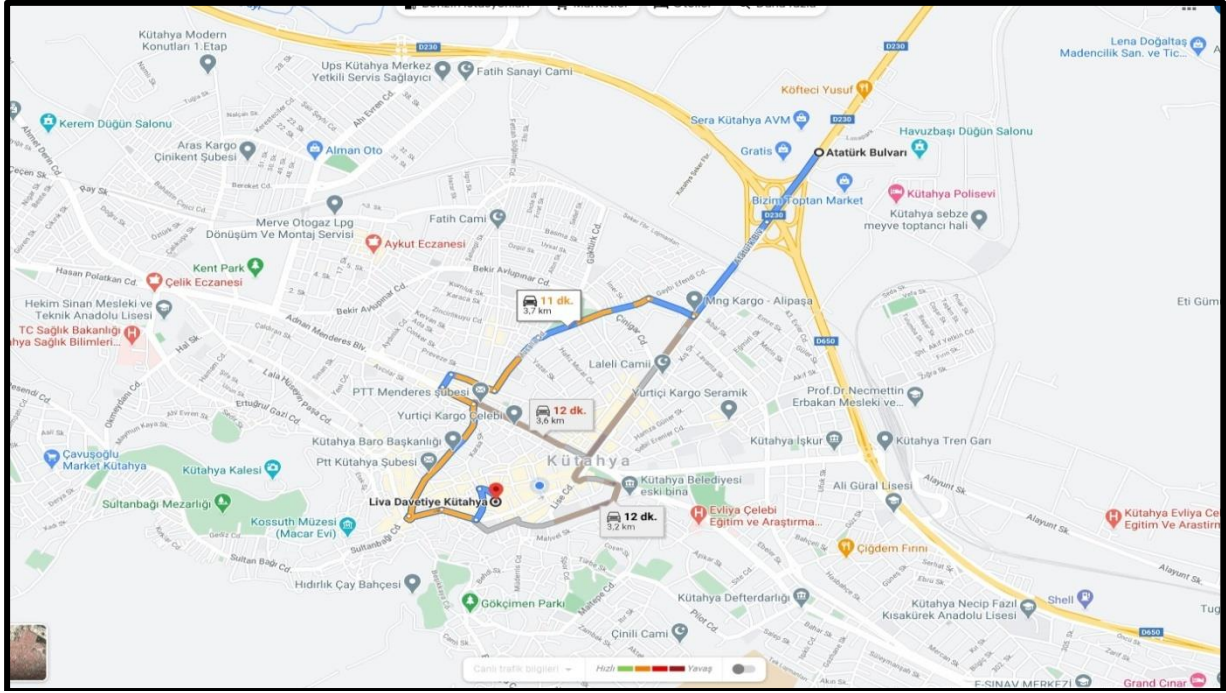
Taşınmazın açık adresi: Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 56 Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kütahya Şubesi, Merkez/KÜTAHYA

Değerleme konusu gayrimenkul Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi ile Karagöz Paşa Sokak kesişiminde yer alan No:56 kapı numaralı gayrimenkuldür. Değerleme günü itibari ile değerlendirme konusu gayrimenkul Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kütahya Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Cumhuriyet Caddesi il merkezinin önemli caddelerinden biri olup caddenin üzerinde ve bağlandığı caddelerde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Cadde batı yönünde Sultanbağı Caddesi, Doğu yönünde ise Atatürk Bulvarı ile birleşmektedir. Bu caddeler üzerinde Kütahya Valiliği, Alipaşa Camii, Karagöz Camii Camii gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Bölgedeki mevcut yapı stokuna bakıldığında Cumhuriyet Caddesi genellikle ticari gayrimenkullerin bulunduğu bir caddedir. Cadde üzerinde çok katlı mağaza tarzında mağazalar, işhanı/pazar tarzında yapılar ve altında dükkan bulunan üst katında ise ofislerin bulunduğu yapılar bulunmaktadır. Bölgede konut kullanımlı gayrimenkul az sayıdadır.

Değerleme konusu gayrimenkule özel araç ile ulaşım problemi bulunmamakla beraber günün belli saatlerinde yoğunluk olan ve otopark sıkıntısı yaşanan bir bölgedir. Bölgenin toplu taşıma ile ulaşım imkanları oldukça iyidir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım otobüs hattına yürüme mesafesindedir. Cadde üzerinde günlük ihtiyaçların karşılanabileceği banka şubesi, okul, market, eczane gibi birimler bulunmaktadır.





Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; bir ucunun Atatürk Bulvarı üzerinde güneybatı yönünde sağ koldan Cumhuriyet Caddesi' ne sapılarak Cadde üzerinde kuzeybatı istikametinde ~320 m ilerlenir ve sağ kolda yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş Fatih şubesine ulaşılır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Kütahya Belediyesi	~ 1,14 km.
Valilik Binası	~ 0,33 km.
Ulu Camii	~ 0,48 km.
Adliye Binası	~ 0,28 km.
Karagöz Camii	~ 0,05 km.

4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ	
İli	: Kütahya
İlçesi	: Merkez
Mahallesi/Köyü	: Alipaşa
Pafta No	: -
Ada No	: 63
Parsel No	: 224
Yüzölçümü	: 238,31 m ²
Niteliği	: Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina
Cilt/ Sayfa No.	: 15/1407
Tapu Tarihi / Yevmiye No.	: 28.01.2011 / 1463
Malik	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Kütahya Tapu Müdürlüğü'ne bağlı TAKBİS Portal sisteminden alınan 28.12.2020 tarih saat 13.05'te alınan onaylı Tapu Kaydı Belgesi'ne göre değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir şerh, beyan ya da ipotek bulunmamaktadır. Takyidat Belgesi'ne raporun ekler bölümünde yer verilmiştir.

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085120475905	20201228-2661-F04596	47590

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	63/224
Taşınmaz Kimlik No:	21388579	AT Yüzölçümü(m2):	238.31
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALİPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	15/1407	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126029805	(SN:5403242) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V	-	1/1	238.31	238.31	Satış 28-01-2011 1463	-

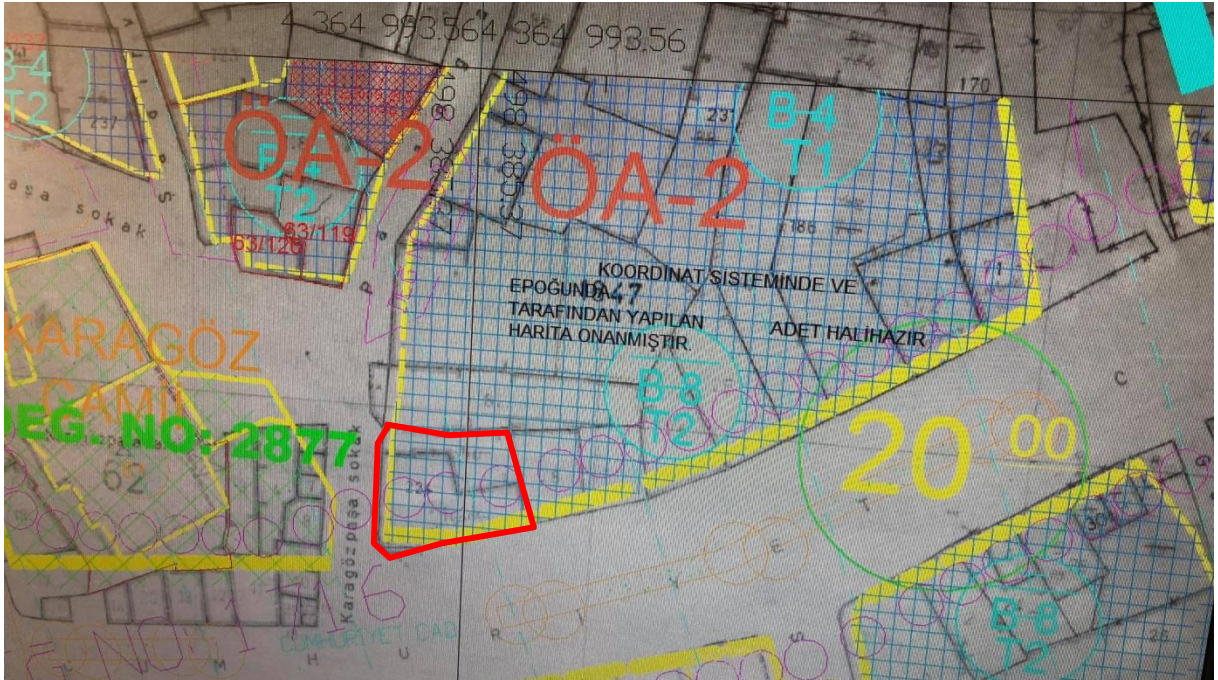
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) e-Xc3vsXA0y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Kütahya Belediyesi'nden alınan sayılı resmi imar durum belgesinden edinilen bilgiye göre; değerlemeye konu parsel;

- ✓ Kütahya Uygulama İmar Planı'nda
 - **Ticaret Alanı (T2)** 'nda kalmaktadır.
 - Heçok:24,50 m.'dir.
 - Taşınmaz 61 ve 77 envanter numaralı tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü fiziki ve inşai müdahalede Kütahya K.V.K.B.K.M. kararı gerekir.
 - Taşınmaz etkilenme geçiş alanı içindedir.
 - Önemli Alan (ÖA-2) içinde kalmaktadır.

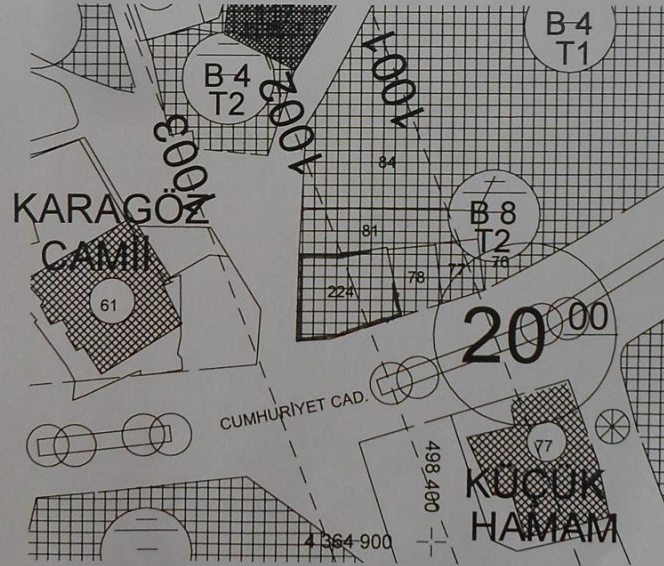


-Taşınmaza ait İmar Durumu Görseli-

SAYI	2017/1343	T.C. KÜTAHYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUM BELGESİ		YAPI NIZAMI	Bitişik-Ticaret (T2)
ADI SOYADI	YAKIF GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.	ÖN BAHÇE	-	KAT ADEDİ	8 - (sekiz) manila kotu: 1001-1003m
MAHALLESİ	Alipaşa	YAN BAHÇE	-	SAÇAK SEVİYESİ	24,50m manila kotu: 1001-1003m
PAFTA	9	ARKA BAHÇE	-	BİNA CEPHESİ	Ruh. bina
ADA	63			BİNA DERİNLİĞİ	u
PARSEL	224			T.A.K.S.	-
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	238,31			K.A.K.S.	-
İMAR PAFTA NO	J23-B-10-C-1-D			TARİHİ ESER KAYDI SİLÜET NO	-
TADILAT NO	-1716-			SUBASMAN KOTU	-

DÜŞÜNCELER:- Yapılaşmalarda Manila Planı Kriterlerine uyulacaktır. Bununla ilgili 06.05.2014 tarih. 138 sayılı Belediye Meclis kararına uyulacaktır.

- Taşınmaz tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü fiziki ve inşai müdahalede Kütahya K.V.K.B.K.M. kararı gerekir.
- Taşınmaz etkilenme geçiş alanı içerisindedir.
- Taşınmaz üzerinde ruhsatlı bina mevcuttur.
- Önlemler Alan (ÖA-2) içerisinde kalmaktadır.
- Plan notlarına uyulacaktır.



K
1
1000

Parsel ölçüleri tarihli aplikasyon krokisinden alınmıştır.

MAHALİNDE İNCELEYEN	TANZİM EDEN Özgür GÜLAK İmar Mühürü	KONTROL EDEN Süleyman KAYA İnşaat Teknikeri	TANZİM TARİHİ 25.10.2017 İMAR VE ŞENİRCİLİK MÜDÜRÜ Behadır H. BAĞCI İmar Mühürü
---------------------	---	---	---

AÇIKLAMALAR

1. İmar durum belgesi inşaat şartları geçerli imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiştir.
2. İmar durum belgesi ile yalnız proje tanzim ettirilir. İnşaat yapılamaz.
3. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez.
4. İş bu imar durum belgesi (1) bir sene için geçerlidir. Üzerinde silinti, düzeltme bulunan belgeler geçersizdir.

İmar Durum Belgesi

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Kütahya Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilen **63 ada 224 parsele** ait düzenlenmiş mimari proje ve yapı ruhsatı bilgileri aşağıda sunulmuştur. Belgelerin görselleri ekler bölümünde yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul

- 08.01.1990 onay tarihli ve 1/7/7 numaralı yeni yapı ruhsatı
- 09.10.2015 tarih ve 623 numaralı tadilat ruhsatı
- Bila onaylı mimari proje (Bodrum+ Zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı 238,00 m² bina)
- 01.03.1991 onay tarihli ve 1/29/29 numaralı 2.060,00 m² alan için düzenlenmiş yapı kullanma izni belgesi

Mevcuttur.

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Kütahya Belediyesi imar arşivinde yapılan dosya incelemesinde değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin düzenlenmiş durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti gibi herhangi bir karara rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Kütahya Tapu Müdürlüğü'nden alınan onaylı tapu kaydı belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 28.01.2011 tarih ve 1463 yevmiye numarası ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiş olup, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine konu olmamıştır.

İmar Durum Belgesi doğrultusunda son üç yıllık dönemde taşınmazın imar yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğin meydana gelmediği öğrenilmiştir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 4708 sayılı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi ile bu kanundan muaftır.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

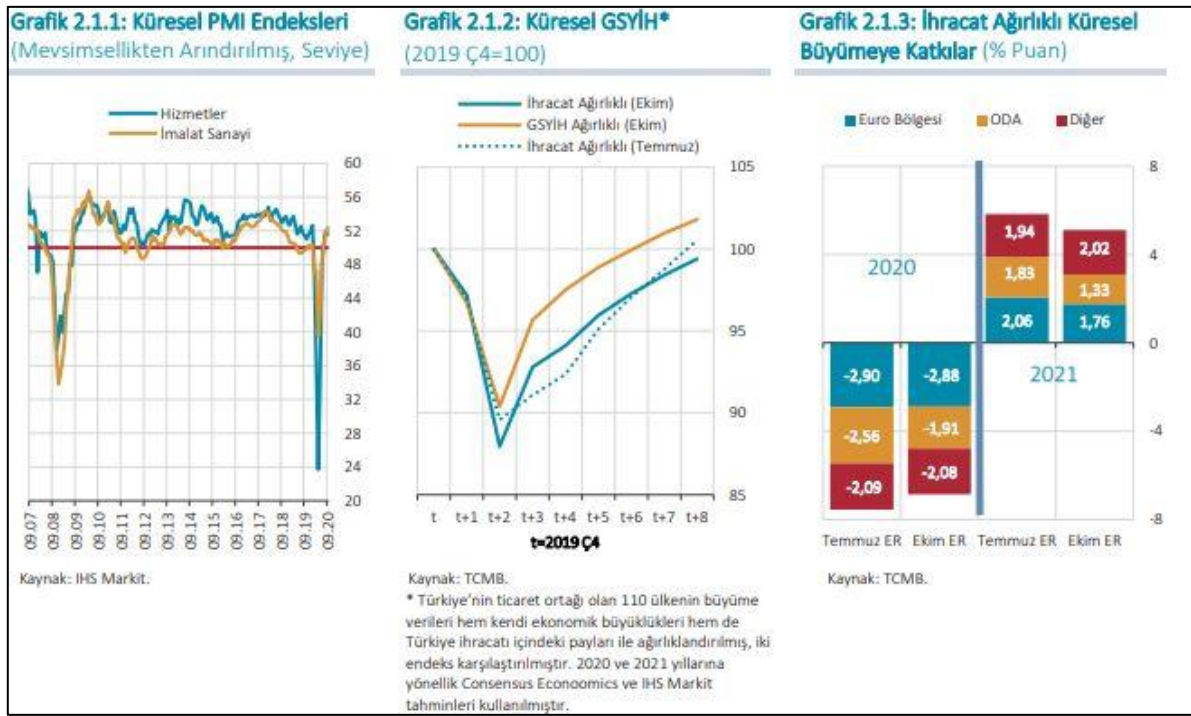
Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü göstere niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için göstere niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.

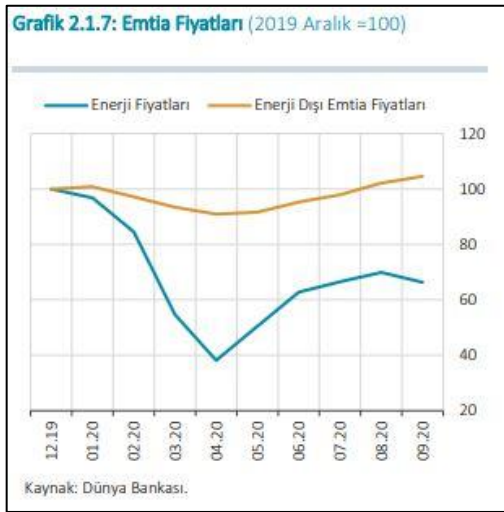


Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. ConsensusForecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum



Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı

artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

¹https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020" verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

²<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

³https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

⁴<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?iD=33605>

⁵https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

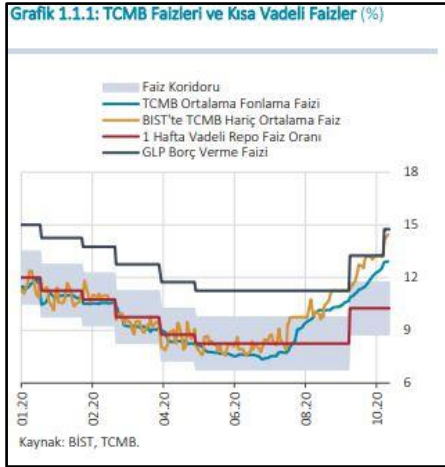
Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

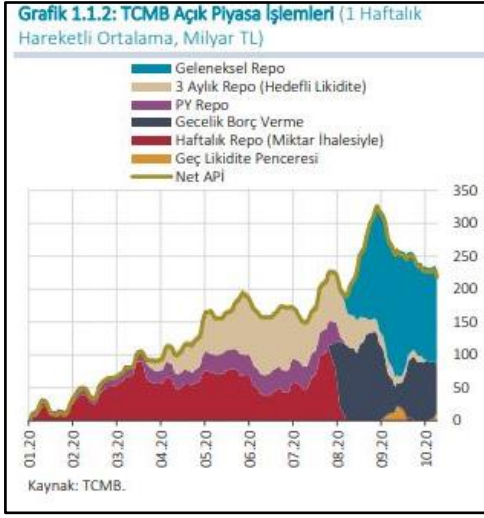
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
**Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler



TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözeterik, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.



Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (API) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

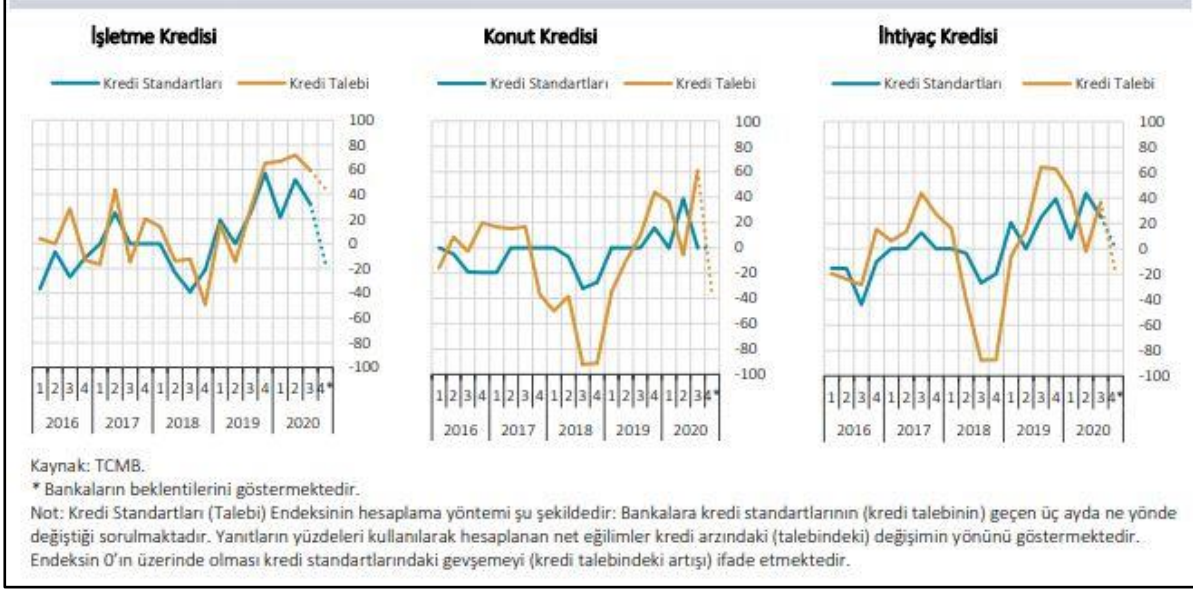
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaştırma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

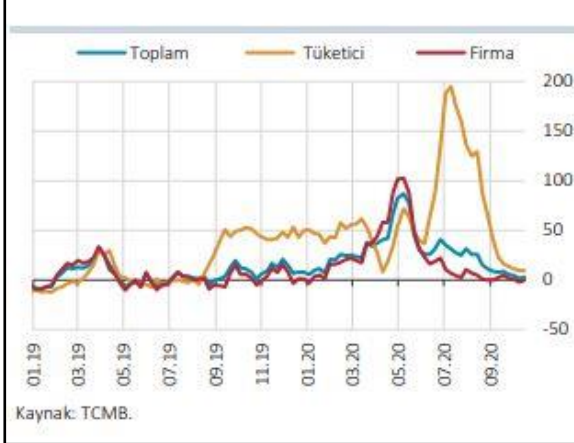
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.

Grafik 2.2.15: Kredi Standartları ve Kredi Talebi

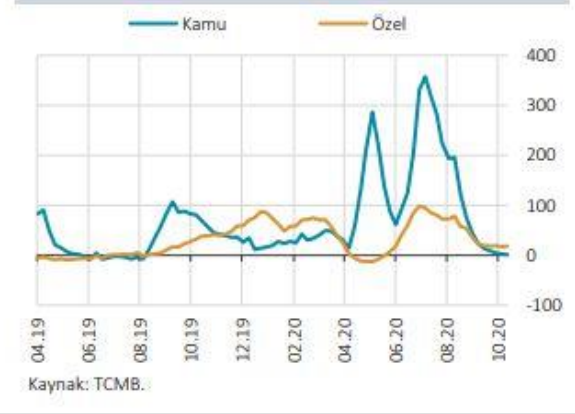


Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



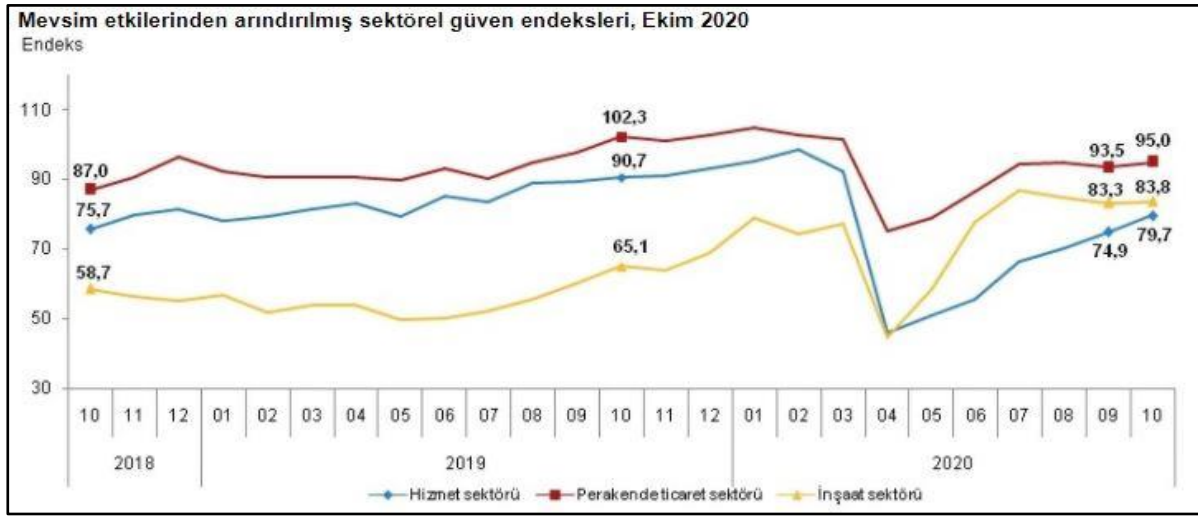
5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

⁶https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

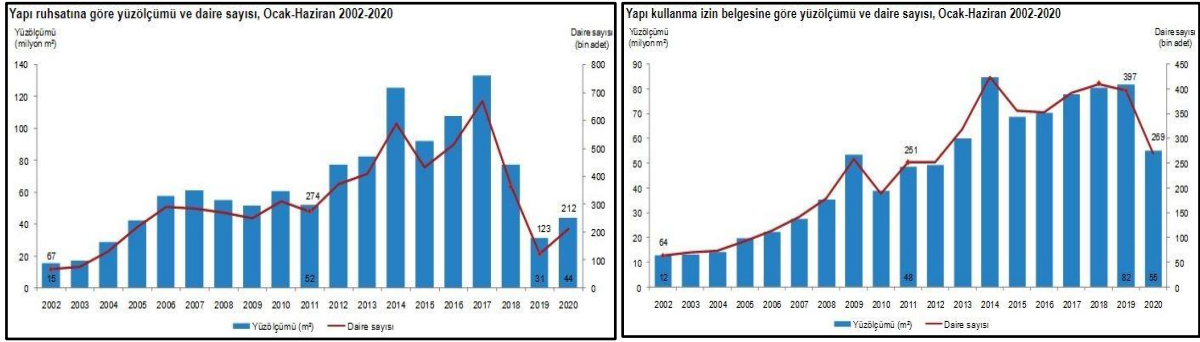
İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



⁷<https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı.Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı.Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

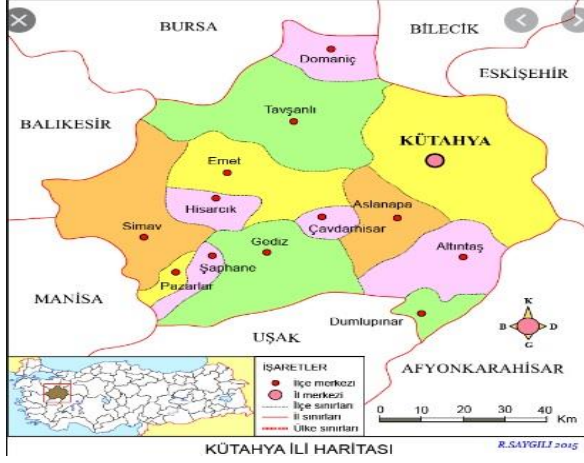
Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izlemiştir.⁹

⁸<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

⁹<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 Kütahya İli



Söz konusu gayrimenkulün içerisinde bulunduğu Kütahya İli, 38-39 enlemleri ile 29-30 doğu boylamları arasında ve Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Kuzey ve kuzeybatıdan Bursa, kuzeydoğudan Bilecik, doğudan Eskişehir, güneydoğudan Afyonkarahisar, güneyden Uşak, güneybatıdan Manisa, batıdan ise Balıkesir illeri bulunur. İlin yüzölçümü, 11.977 km² 'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 970 m. Olan Kütahya'nın 13 ilçesi 59 Belediyesi, 503 köyü bulunmaktadır. Ceyhan ve Seyhan nehirlerinden dolayı alüvyonlu bir toprak yapısı olan Adana ili ülkenin en verimli tarım alanlarından biridir. Adana topraklarının % 27 sini ovalar, %23 ünü eşik

alanlar ve %49' unu da dağlar oluşturmaktadır. Adana, nüfus sayısı, yoğunluğu, artışı, kentleşme ve ekonomik gelişme hızı bakımından Türkiye'nin önde gelen illerinden biridir. Nüfus yoğunluğu 47 Kişi/Km² olup 2020 Yılı nüfus bilgilerine göre il nüfusu 573.642'tür.

Tablo. 1 Kütahya İli Yıllara Göre Nüfus ve 2019 Nüfus Yoğunluğu

Yıllar	1980	1990	2000	2010	2016	2018	2019
Kütahya	-	-	656.903	590.496	573.642	577.941	578.292

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Kütahya	578.292	272.367	-	12.043 km ²	48 kişi/km ²

6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

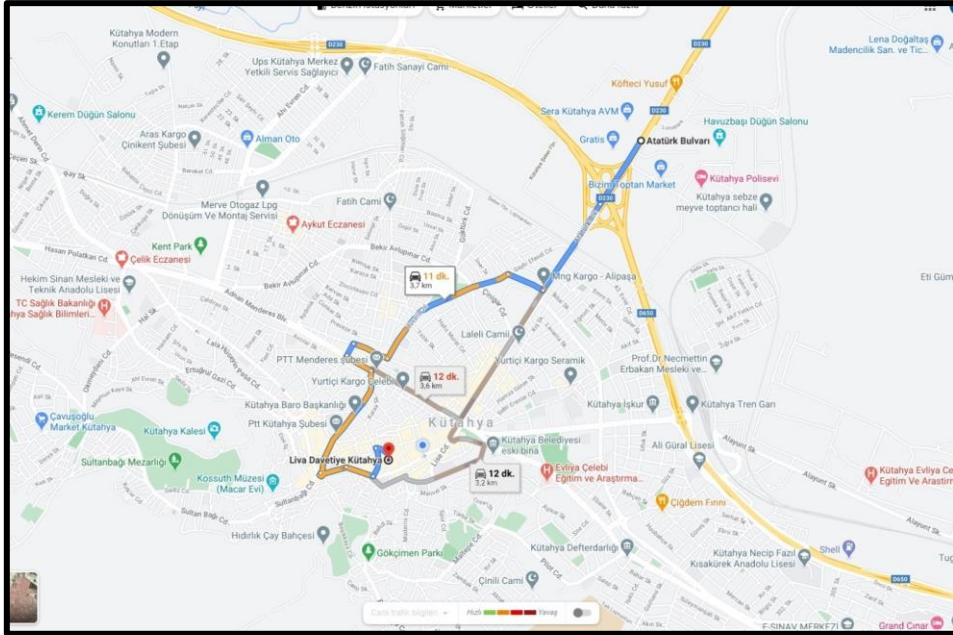
Taşınmazın açık adresi: Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 56 Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kütahya Şubesi, Merkez/KÜTAHYA

Değerleme konusu gayrimenkul Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi ile Karagöz Paşa Sokak kesişiminde yer alan No:56 kapı numaralı gayrimenkuldür. Değerleme günü itibari ile değerlendirme konusu gayrimenkul Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kütahya Şubesi olarak kullanılmaktadır.

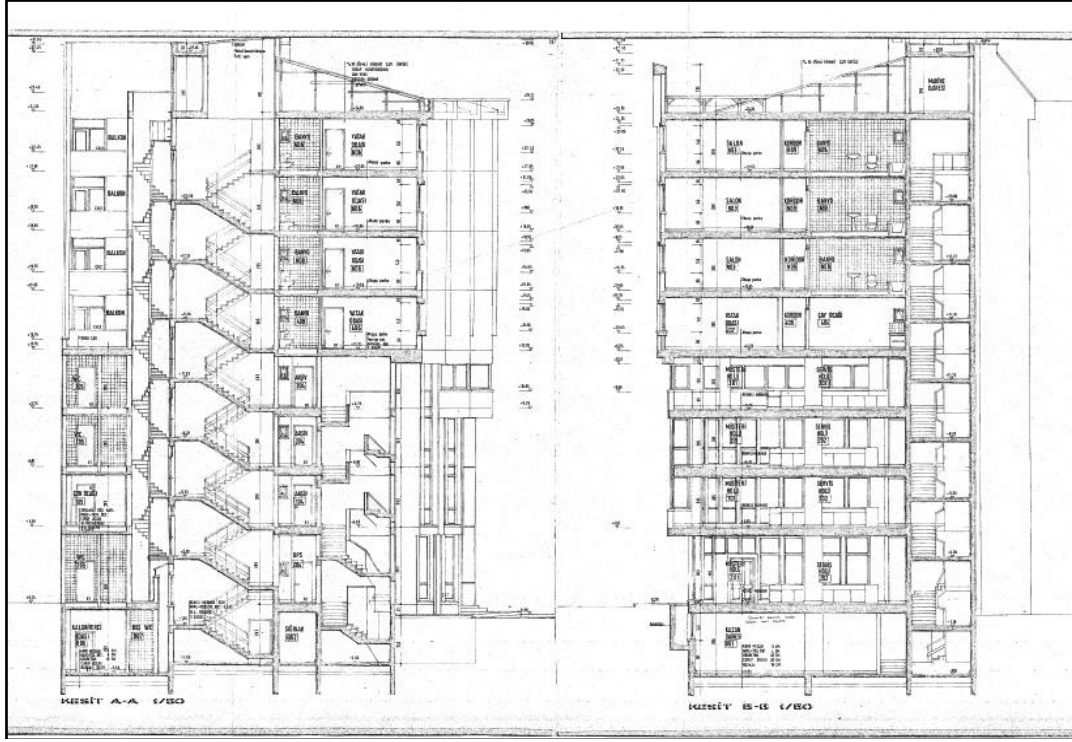
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Cumhuriyet Caddesi il merkezinin önemli caddelerinden biri olup caddenin üzerinde ve bağlandığı caddelerde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Cadde batı yönünde Sultanbağı Caddesi, Doğu yönünde ise Atatürk Bulvarı ile birleşmektedir. Bu caddeler üzerinde Kütahya Valiliği, Alipaşa Camii, Karagöz Camii Camii gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Bölgedeki mevcut yapı stokuna bakıldığında Cumhuriyet Caddesi genellikle ticari gayrimenkullerin bulunduğu bir cadedir. Cadde üzerinde çok katlı mağaza tarzında mağazalar, İşhanı/pazar tarzında yapılar ve altında dükkan bulunan üst katında ise ofislerin bulunduğu yapılar bulunmaktadır. Bölgede konut kullanımlı gayrimenkul az sayıdadır.

Değerleme konusu gayrimenkule özel araç ile ulaşım problemi bulunmamakla beraber günün belli saatlerinde yoğunluk olan ve otopark sıkıntısı yaşanan bir bölgedir. Bölgenin toplu taşıma ile ulaşım imkanları oldukça iyidir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım otobüs hattına yürüme mesafesindedir. Cadde üzerinde günlük ihtiyaçların karşılanabileceği banka şubesi, okul, market, eczane gibi birimler bulunmaktadır.

Ulaşım Haritası



Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; bir ucunun Atatürk Bulvarı üzerinde güneybatı yönünde sağ koldan Cumhuriyet Caddesine sapılarak Cadde üzerinde kuzeybatı istikametinde ~320 m ilerlenir ve sağ kolda yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş Fatih şubesine ulaşılır.



63 ADA 224 PARSEL (VAKIFBANK KÜTAHYA ŞUBESİ)				
KAT	PROJE BRÜT ALANI(m ²)	MEVCUT BRÜT ALAN(m ²)	Kullanım Durumu	İç Dekorasyon Özellikleri
Bodrum K.	125,00	125,00	Kasa, sığınak, elektrik odası ve kazan daire	Zemin seramik, duvarlar saten boya
Zemin K.	226,50	226,50	Camekanlı banka gişeleri, yol cephesinde ATM alanı	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
1. Kat	226,50	226,50	Kredi servisi ve operasyon	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
2.Kat	226,50	226,50	Ticari kredi servisi, müdür odası ve depo(çay ocağı)	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
3.Kat	226,50	226,50	Arşiv ve Teftiş-iç kontrol odası	Zeminler seramik, duvarlar saten boya, asma tavan üzerinde spot aydınlatma
4. Kat	257,25	257,25	1 adet 3+1 tipinde ve 1 adet 1+1 tipinde daire	Zeminler mutfak ve antrede seramik diğer odalarda ahşap parke, duvarlar sıva üzeri plastik boyalı
5. Kat	257,25	257,25	2 adet 2+1 tipinde daire	Zeminler mutfak ve antrede seramik diğer odalarda ahşap parke, duvarlar sıva üzeri plastik boyalı
6. Kat	257,25	257,25	2 adet 2+1 tipinde daire	Zeminler mutfak ve antrede seramik diğer odalarda ahşap parke, duvarlar sıva üzeri plastik boyalı
7. Kat	257,25	257,25	2 adet 2+1 tipinde daire	Zeminler mutfak ve antrede seramik diğer odalarda ahşap parke, duvarlar sıva üzeri plastik boyalı
TOPLAM	2.060,00	2.060,00		

Konu taşınmaz yerinde yapılan incelemelerine göre yasal belgeleri ile uyumludur.

6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Kütahya Belediye Başkanlığı İmar Arşivinde bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. Mimari projeye göre değerlendirme konusu taşınmaz brüt alan, konum ve binanın dış cephe hatları olarak mimari projesi ile uyumludur. Proje ve ruhsata aykırı bir durum söz konusu değildir.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

08.01.1990 onay tarihli ve 1/7/7 numaralı yeni yapı ruhsatı, 09.10.2015 tarih ve 623 numaralı tadilat ruhsatı, bila tarih onaylı mimari proje (Bodrum+ Zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı 238,00 m² bina) ve 01.03.1991 onay tarihli ve 1/29/29 numaralı 2.060,00 m² alan için düzenlenmiş yapı kullanma izni belgesi bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaz için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazın İl merkezinde ticari açıdan hareketli bir cadde üzerinde yer alması,
- + Yakınında çok sayıda başka banka şubelerinin bulunmasının yarattığı sinerjiye sahip olması,
- + Toplu taşıma ile ulaşım imkanlarının iyi durumda olması,
- + Ulaşım akslarına yakın konumlu olması,
- + Yaya trafiği açısından yoğun bir cadde üzerinde yer alması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede günün belli saatlerinde trafiğin yoğun olması,
- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede otopark alanı sıkıntısının bulunması ve binanın otoparkının bulunmaması,

zayıf yanlarıdır.

❖ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu caddenin Kütahya'daki yaya trafiğine kapalı ticari anlamdaki tek cadde olması sebebiyle gün geçtikçe değer kazanması,
- Bölgedeki gayrimenkullere vatandaşlık almak için olan yabancı yatırımcıların ilgisi,

❖ TEHDİTLER

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansiyacak etkileri,
- ! Dünya çapında yaygın olan Covid 19'un gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkiliyor olması
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Ülke geneline gayrimenkulün yatırım olarak kabul edilmesine olan ilginin düşmesi,

taşınmazı tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler; fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya Iskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan binanın değer tespitinde binanın mevcutta kullanılır durumda olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bunun için değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri incelenmiştir.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede değer tespiti yapabilmek için bölgede yer alan satılık ve kiralık bina emsalleri araştırılmış ve araştırılan emsal bilgileri/konumları aşağıda sunulmuştur.

SATIŞA KONU BİNALAR					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
1	2.700.000	2.430.000	60	14.175	Konu taşınmazla aynı bölgede, ticari hareketliliğin çok daha yüksek olduğu Cumhuriyet Caddesi (sevgi yolu) üzerinde, 60 m ² kullanım alanlı işyeri için 2.700.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmaz ticari yoğunluğun en üst seviye olduğu cadde üzerinde konumlu olması sebebiyle avantajlı durumdadır. Ayrıca kullanım alanı olarak çok küçük olması sebebiyle m ² birim fiyatı yüksek çıkmaktadır. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.
2	3.900.000	3.510.000	330	16.893	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, benzer lokasyonda, Alipaşa mh. 59 ada 14 parsel üzerinde konumlu, 110 m ² arsa üzerinde, 110 m ² bodrum kat, 110 m ² zemin kat, 110 m ² 1. Kat olmak üzere toplam 330 m ² kullanım alanlı komple işyeri için 3.900.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal kısmen yüksek ticari yoğunluğa sahip bölgede yer almaktadır. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.
3	2.000.000	1.800.000	130	15.923	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha kötü lokasyonda, Pirlar mh. 106 ada 174 parsel üzerinde konumlu, 130 m ² kullanım alanlı beyan edilen işyeri için 2.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. Emsal taşınmaz yaklaşık %45-50 daha düşük ticari yoğunluğa sahip bölgede yer almaktadır. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan satışa konu örnekler konu taşınmazın özelliklerine göre alan ve konum kriterine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli tespit edilmeye çalışılmıştır.

	KATLAR	ALAN(M ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	ETKİLİ ALAN (m ²)	TOPLAM ALAN (m ²)	TALEP EDİLEN FİYAT(TL)	PAZARLIK PAYI (%)	TAHMİNİ SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	ALANSAL DÜZELTME	ŞEREFİYE DURUMU	DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)
Örnek-1	1. Bodrum	0	0%	0	60	2.700.000	10%	2.430.000	40.500	-35%	-40%	10.125
	Zemin	60	100%	60								
Örnek-2	1. Bodrum	110	20%	22	209	3.900.000	10%	3.510.000	16.794	-20%	-10%	11.756
	Zemin	110	100%	110								
	1. Normal	110	70%	77								
Örnek-3	1. Bodrum	0	0%	0	130	2.000.000	10%	1.800.000	13.846	-25%	-15%	8.308
	Zemin	130	100%	130								
	1. Normal	0	0%	0								
											Ortalama	10.062,9



-Satışa Konu Örnek İşyerleri Haritası-

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu gayrimenkule benzer özelliklere sahip, bölgede bulunan satışa konu çok katlı binalar emsal olarak yukarıda yazılmış ve bölgede hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır.

Yukarıda detayları verilen satışa konu örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde binaların en fazla 8 kat seviyesinde olduğu,
- ✓ Cadde üzerinde ticari kullanımın yaygın olduğu,
- ✓ Komple binada ya da çok katlı dükkan şeklinde perakende firmalarının bulunduğu,
- ✓ Binaların üst katlarında ise genellikle ofis kullanımlarının yaygın olduğu
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki binaların birim m² satış değerlerinin 4.000-4.600,-TL/m² aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul satışlarında %10-15 aralığında ıskonto oranının uygulandığı,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,
- ✓ Satışa konu gayrimenkullerin brüt alanları üzerinden pazarlandığı, brüt alanı yüksek olan gayrimenkullerin satış bedellerinin daha yüksek olduğu

bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ve örnek mülklerin kat ayrışmaları yapılmış ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülmüştür. Binalarda en kıymetli olan zemin katlarının, binanın asansörlü olup olmaması göz önüne alınarak diğer katlara ayrışmaları yapıldığında zemin katlar için gayrimenkulün konumuna, kat büyüklüğüne göre ortalama **4.000-4.600,-TL/m²** aralığında fiyatlandırıldığı tespit edilmiştir. Bunun yanında bölgede ara katların bağımsız bölüm olarak satışa sunulabilirken değerlendirme konusu taşınmazın Ana taşınmaz olması nedeniyle zemin katta yer alan ticari alanlarla ilgili de örnek satış değerleri karşılaştırılmış ve üst katlarda konumlu üniteler için zemin kata göre uyarılama yapılarak birim değerler tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu doğrultuda örnek satışa konu gayrimenkullerin alansal değerleri ve bodrum kat ile 1.normal katlarının kullanım amaçları da dikkate alınarak zemin kata uyarlandığında **~10.062,9,-TL/m²** birim satış değerine ulaşılmıştır.

Konu taşınmazın örnek mülklerle alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

ÜNİTELER	KATLAR	ÜNİTE BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	MİMARİ PROJE BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI(%)	PAÇAL BİRİM (m ²) SATIŞ DEĞERİ (TL)	KATTAKİ BİRİM m ² SATIŞ DEĞERİ (TL)	ÜNİTE SATIŞ DEĞERİ (TL)	TOPLAM ÜNİTE SATIŞ DEĞERİ (TL)	TÜM BİNA TOPLAM YAKLAŞIK SATIŞ DEĞERİ (TL)
DEĞERLEME KONUSU BANKA ŞUBESİNİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE HESAPLAMA	Bodrum	50	125	20%	10.062,9	2.013	100.629	5.997.986	8.020.000
	Zemin	197,5	226,5	100%		10.063	1.987.421		
	1. Kat	204,5	226,5	70%		7.044	1.440.503		
	2. Kat	204,5	226,5	60%		6.038	1.234.717		
	3. Kat	204,5	226,5	60%		6.038	1.234.717		
DEĞERLEME KONUSU BANKA ŞUBESİNİN NORMAL KATLARDAKİ LOJMAN KISMINA GÖRE HESAPLAMA	4. Kat	228,25	257,25	22%	10.062,9	2.214	505.308	2.021.232	
	5. Kat	228,25	257,25	22%		2.214	505.308		
	6. Kat	228,25	257,25	22%		2.214	505.308		
	7. Kat	228,25	257,25	22%		2.214	505.308		
TOPLAM		1.774	2.060			4.521	8.019.219	8.019.219	

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina" nın piyasa satış değeri **8.020.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3.2 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge çevresinde yer alan kiralık ve kiralanmış gayrimenkullere ilişkin bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde bilgiler edinilmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALAMAYA KONU BİNALAR					
No	İstenen Satış Fiyat, TL	Pazarlıklı Satış Fiyat, TL	Kullanım Alanı (M ²)	M ² Birim Değer, TL	Açıklama
1	16.300	16.300	330	69,7	İŞ BANKASI ATATÜRK BULVARI ŞUBESİ taşınmazla göre daha iyi konumda olan 103 ada 15 parsel üzerinde konumlu, 110 m ² bodrum kat, 110 m ² zemin kat, 110 m ² asma kat olmak üzere toplam 330 m ² alanlı beyan edilen iş bankası Atatürk Bulvarı şubesinin 16.300 TL/ay net kira bedelinin olduğu bilgisi alınmıştır. emsal konum olarak daha iyi şerefiyededir.
2	16.553	16.553	221,25	59,8	YAPI VE KREDİ BANKASI ADNAN MENDERES ŞUBESİ Taşınmazla yakın konumda, Adnan Menderes Bulvarı üzerinde, 1671 ada 157 parsel üzerinde, 50 m ² bodrum kat, 154 m ² zemin kat, 229 m ² asma kat olmak üzere toplam 433 m ² alanlı beyan edilen yapı ve kredi bankası Adnan Menderes Bulvarı şubesinin 2020 yılı itibariyle net kira bedelinin 16.553 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konum olarak daha yüksek şerefiyeye sahiptir. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.
3	18.900	18.900	217	52,3	GARANTİ BANKASI ÇARŞI ŞUBESİ Taşınmazla yakın konumda, zafer meydanı cepheli, 53 ada 7 parsel üzerinde, 50 m ² bodrum kat, 145 zemin kat, 110 m ² asma kat olmak üzere toplam 305 m ² alanlı garanti bankası çarşı şubesinin net kira bedelinin 18.900 TL/ay olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konum olarak olumlu şerefiyeye, sahiptir.
4	16.750	16.750	280,5	71,4	T.C. ZİRAAT BANKASI ZAFER MEYDANI ŞUBESİ Taşınmazla aynı bulvarı üzerinde, daha düşük şerefiyede, Atatürk Bulvarı üzerinde, 675 ada 48 parselde konumlu, 175 m ² bodrum kat, 175 m ² zemin kat, 175 m ² 1. Normal kat alanlı olmak üzere toplam 525 m ² alanlı beyan edilen ziraat bankası zafer meydanı şubesinin net 16.750 TL/ay bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir. Emsal konum olarak daha kötü konumda olup yoldan yaklaşık 5,00 m. Ön bahçe çekme mesafesi bulunması, bitişiğinde konumlu işletmelerin (Kafe) ön bahçeyi kapatmış olması sebebiyle reklam/tabela olarak olumsuz şerefiyeye sahiptir. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.

5	37.500	37.500	280,5	53,5	TÜRKİYE HALK BANKASI ZAFER MEYDANI ŞUBESİ Taşınmazla aynı bölgede, konum olarak çok daha iyi durumda, zafer meydanı cepheli, 67 ada 18 parselde konumlu, 165 m ² bodrum kat, 165 m ² zemin kat, 165 m ² 1. Normal kat alanlı olmak üzere toplam 495 m ² alanlı beyan edilen Halk Bankası zafer meydanı şubesinin net 37.500 TL/ay bedelle kiralık olduğu beyan edilmiştir. Emsal konum olarak çok daha iyi durumdadır. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.
6	28.000	25.000	320	46,9	GÖRÜŞ Taşınmaza göre daha iyi lokasyonda, 123 ada 51 parsel parselde konumlu, 216 m ² zemin kat, 208 m ² asma kat alanlı olmak üzere toplam 424 m ² alanlı kurumsal kiracılara kiralık işyeri için 28.000 TL istendiği ve uzun süredir kiralanmadığı, 25.000 TL' ye kiraya verilebileceği bilgisi alınmıştır. Emsal konum olarak daha iyi durumdadır. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır
7	40.000	32.000	300	50	SAHİBİNDEN Atatürk Bulvarı üzerinde, bulvara geniş cephesi olan, 2019 yılı yapımı binada, 200 m ² zemin, 200 m ² asma katlı dükkan için 40.000 TL istenmektedir. Yüksek bir pazarlık payı bırakıldığı, istenen fiyatın bölge rayicinin çok üstünde olduğu, 32.000 TL bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.
8	20.000	20.000	136	73,5	AKBANK KÜTAHYA ŞUBESİ Taşınmazla aynı bölgede, konum olarak çok daha iyi durumda, sevgi yolu olarak tabir edilen, yaya trafiğinin en yüksek olduğu Cumhuriyet Caddesi üzerinde, 1647 ada 71 parselde konumlu, 80 m ² bodrum kat, 80 m ² zemin kat, 80 m ² asma kat kullanım alanlı olmak üzere toplam 240 m ² alanlı Akbank Kütahya şubesinin aylık kirasının 20.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz ticari hareketliliğin en yüksek olduğu cumhuriyet caddesi üzerinde ve köşe konumlu olması sebebiyle çok daha avantajlı durumdadır. Bu durum düzeltme faktöründe dikkate alınmıştır.



Kiralamaya Konu Örnek İşyerleri Haritası

Yukarıda detayları verilen kiralık örneklerin irdelenmesi sonucunda;

- ✓ Bölgede komple bina kiralamalarının bulunduğu ve komple binalarda çok katlı mağazaların bulunduğu ya da değerlemeye konu bağımsız bölüm gibi banka şubelerinin bulunduğu,
- ✓ Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde bölgedeki binaların aylık birim m²kira değerlerinin **50-73,50 TL/m²** aralığında değiştiği,
- ✓ Bölgede genellikle gayrimenkul kiralama işlemlerinde yaklaşık %5-10 aralığında iskonto uygulandığı.
- ✓ Kiralamaya konu gayrimenkullerin çok katlı olması sebebi ile asansörünün olması değer açısından pozitif etki yaratmakta olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz ve emsallerin kat ayrışmaları yapılmış ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşülmüştür. Binalarda en kıymetli olan zemin katlarının, binanın asansörlü olup olmaması göz önüne alınarak diğer katlara ayrışmaları yapıldığında zemin katlar için gayrimenkulün konumuna, kat büyüklüğüne göre ortalama aylık birim kira bedellerinin 50-90,-TL/ m² aralığında fiyatlandığı tespit edilmiştir. Konu taşınmazın örnek mülkler ile alan ve konumuna göre farklılaştığı belirlenmiş ve aşağıdaki uyumlaştırma tablosu hazırlanarak m² birim kira değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkul işyeri için birim kira değeri **aylık 75.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

ÜNİTELER	KATLAR	ÜNİTE BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	MİMARİ PROJE BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	PAÇAL BİRİM (m ²) AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KATTAKİ BİRİM m ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TÜM BİNA AYLIK KİRA YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)
DEĞERLEME KONUSU BANKA ŞUBESİNİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE HESAPLAMA	Bodrum	50	125	20%	75,0	15	750	44.704	60.000
	Zemin	197,5	226,5	100%		75	14.813		
	1. Kat	204,5	226,5	70%		52,5	10.736		
	2. Kat	204,5	226,5	60%		45	9.203		
	3. Kat	204,5	226,5	60%		45	9.203		
DEĞERLEME KONUSU BANKA ŞUBESİNİN NORMAL KATLARDAKİ LOJMAN KISMINA GÖRE HESAPLAMA	4. Kat	228,25	257,25	22%	75,0	16,5	3.766	15.065	
	5. Kat	228,25	257,25	22%		16,5	3.766		
	6. Kat	228,25	257,25	22%		16,5	3.766		
	7. Kat	228,25	257,25	22%		16,5	3.766		
TOPLAM		1.774	2.060			33,82	59.768	59.768	

Yukarıdaki veriler doğrultusunda konu taşınmazın toplam aylık ve yıllık kira bedeli aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULÜN AYLIK KİRA DEĞERİ			
NİTELİK	TAŞINMAZ BRÜT İNŞAAT ALAN (m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ, TL/AY	YILLIK KİRA DEĞERİ, TL/YIL
YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA	2.060,00	60.000	720.000

Bölgeye hakim emlak ofisleriyle yapılan görüşmeler doğrultusunda bölgenin ticari gayrimenkuller açısından değerli bir bölge olması sebebi ile gayrimenkule benzer nitelikli ticari taşınmazların geri dönüş sürelerinin 16 ile 22 yıl aralığında olabileceği, konut nitelikli taşınmazlarda ise bu sürenin 13-20 yıl aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Bunun yanında banka binası ve lojmanlarının kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle ünite bazında satışının mümkün olmadığı, bir arada kullanılmas kısıtlı kullanıcıya hitap edebileceği, mevcut koşullarda geçerli olan kira kontratı şartları dikkate alındığında anapara yatırımı geri dönüş süresinin satış değerine oranla çok daha kısa tarihli olması gerektiği değerlendirilmiş ve 11-13 yıl aralığında dikkate alınması kanaati oluşmuştur. Hesaplamalarda mevcut kira değeri için yaklaşık 11,5 yıllık kira getirisi, piyasa satış değeri ile uyumolacağı öngörülmüş ve bu doğrultuda hesaplamalara yansıtılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina" nın piyasa satış değeri;

$$60.000 \times 12 \text{ Ay} \times 12 \text{ Yıl} = \underline{8.640.000,-TL}$$

olarak belirlenmiştir.

7.4 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Değerleme konusu parsel üzerinde cins tashihli bir yapı bulunduğu için bu çalışmada "Proje Geliştirme Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

7.5 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu parsel üzerinde cins tashihli bir yapı bulunmaktadır. Maliyet Yaklaşımı sonucu belirlenen değer doğru sonuçlar vermeyeceği düşüncesi ile bu çalışmada "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

7.6 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve en iyi kullanımının mevcut durumdaki "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina" niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

7.7 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz için bölgede ve konu proje içerisinde kiralamaya sunulmuş örnekler araştırılmış olup, raporun ilgili bölümlerinde detayları verilmiştir.

Bu tespitler ve bölgeye hakim emlak ofisleri ile görüşmeler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkul işyeri için birim kira değeri aylık 75.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜNİTELER	KATLAR	ÜNİTE BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	MİMARİ PROJE BRÜT İNŞAAT ALANI (m ²)	ZEMİN KATA ETKİ ORANI (%)	PAÇAL BİRİM (m ²) AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KATTAKİ BİRİM m ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TÜM BİNA AYLIK KİRA YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)
DEĞERLEME KONUSU BANKA ŞUBESİNİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE HESAPLAMA	Bodrum	50	125	20%	75,0	15	750	44.704	60.000
	Zemin	197,5	226,5	100%		75	14.813		
	1. Kat	204,5	226,5	70%		52,5	10.736		
	2. Kat	204,5	226,5	60%		45	9.203		
	3. Kat	204,5	226,5	60%		45	9.203		
DEĞERLEME KONUSU BANKA ŞUBESİNİN NORMAL KATLARDAKİ LOJMAN KISMINA GÖRE HESAPLAMA	4. Kat	228,25	257,25	22%	75,0	16,5	3.766	15.065	
	5. Kat	228,25	257,25	22%		16,5	3.766		
	6. Kat	228,25	257,25	22%		16,5	3.766		
	7. Kat	228,25	257,25	22%		16,5	3.766		
TOPLAM		1.774	2.060			33,82	59.768	59.768	

Sonuç olarak konu taşınmazın toplam

- ✓ Aylık kira bedeli **60.000,-TL**
- ✓ Yıllık kira bedeli ise **720.000,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

7.8 Gayrimenkulün Müşterek veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina" vasıflı gayrimenkul olduğu için tek bir gayrimenkule değer tespiti yapılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu mevcutta banka şubesi olarak kullanılan binanın değer tespitinde binanın mevcutta kullanılır durumda olması sebebi ile “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” kullanılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Değerleme çalışmasında, 63 ada 224 parsel numaralı “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina” nitelikli gayrimenkul değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve “Direk Kapitalizasyon yaklaşımı” kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede yer alan konu taşınmazların konumlandığı gayrimenkule benzer satışa konu emsaller incelenmiş olup, m² satış değerleri belirlenmiştir.

Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı için yine bölge emlak danışmanları ile görüşülmüş ve taşınmazların bulunduğu projedeki birim kira değeri tespit edilmiştir. Yine yapılan görüşmeler ile gayrimenkule benzer nitelikli taşınmazların geri dönüş süresi ~20 yıl olarak tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında

taşınmazın kira değeri takdir edilmiş olup bu değer geri dönüş süresi ile çarpılarak Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır.

ÖZET TABLO	Taşınmaz Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8.020.000	60.000
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	8.640.000	-

Sonuç olarak; **63 ada 224 parselde yer alan “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina”** nitelikli gayrimenkulün;

- ✓ “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değerlerin bölge örneklerinin yeterli ve tutarlı olması, kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle bir bütün olarak değerlendirileceği öngörüsü ile piyasa satış değerini doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa satış değeri **8.020.000,-TL**
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa kira değeri; **60.000.-TL/ay**

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bir bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkulle İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak düzenlenmiştir.

8.4 Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul Resmi Gazete’ de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında **bir sakınca olmadığı**,
- ✓ Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında **bir sakınca olmadığı** belirlenmiş olup GYO portföyüne depolu dükkan niteliğinde bağımsız bölüm şeklinde ve “Gayrimenkul” olarak alınabileceği,

Belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina” vasıflı olup, değerlendirme günü itibari ile üzerinde faal durumda bulunan banka şubesi bulunmaktadır.

8.7 Gayrimenkul Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İş bu rapor; tapuda Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 Ada 224 parselde kayıtlı “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina” nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel piyasa satış değerinin belirlenmesine yönelik değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışmasında, 63 ada 224 parsel numaralı “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina” nitelikli gayrimenkulün değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve “Direk Kapitalizasyon yaklaşımı” kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda bölgede yer alan konu taşınmazların konumlandığı gayrimenkule benzer satışa konu emsaller incelenmiş olup, m² satış değerleri belirlenmiştir.

Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı için yine bölge emlak danışmanları ile görüşülmüş ve taşınmazların bulunduğu projedeki birim kira değeri tespit edilmiştir. Yine yapılan görüşmeler ile gayrimenkule benzer nitelikli taşınmazların geri dönüş süresi ~20 yıl olarak tespit edilmiştir. Bu veriler ışığında taşınmazın kira değeri takdir edilmiş olup bu değer geri dönüş süresi ile çarpılarak Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına göre taşınmazların toplam değerine ulaşılmıştır.

ÖZET TABLO	Taşınmaz Değeri,	Aylık Kira Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8.020.000	60.000
Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı	8.640.000	-

Sonuç olarak; 63 ada 224 parselde yer alan “Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina” nitelikli gayrimenkulün;

- ✓ “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ve “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda belirlenen değerlerin birbirine yakın ve tutarlı olduğu,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı sonucu belirlenen değerlerin bölge örneklerinin yeterli ve tutarlı olması, kat irtifakının kurulu olmaması nedeniyle bir bütün olarak değerlendirileceği öngörüsü ile piyasa satış değerini doğru yansıtacağı,
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa satış değeri **8.020.000,-TL**
- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda toplam piyasa kira değeri; **60.000.-TL/ay**

Olarak belirlenmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; tapuda Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 Ada 224 parselde kayıtlı "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina" nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel pazar satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmış, satılık ve kiralık gayrimenkul değerlendirilerek gayrimenkullerin değerleri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı" kullanılarak hesaplanmıştır.

➤ **Değerleme konusu "Yol Seviyesinde Üstünde Sekiz Yol Seviyesi Altında Bir Olmak Üzere Toplam Dokuz Katlı Ve İçerisinde Bir Banka Şubesi Ve Sekiz Adet Lojmanı Bulunan Betonarme Bina" vasıflı gayrimenkulün;**

- **KDV hariç Toplam Piyasa Satış Değeri; 8.020.000,-TL**
- **KDV dahil Toplam Piyasa Satış Değeri; 9.463.600,-TL**

- **KDV hariç Toplam Piyasa Kira Değeri 60.000,-TL /Ay**
- **KDV dahil Toplam Piyasa Kira Değeri 70.800,-TL /Ay**

Olarak belirlenmiştir.

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Projeye Ait Görseller
2. Yapı Ruhsatı
3. Yapı Kullanma İzni Belgesi
4. Yapı Kayıt Belgesi
5. İmar Durum Yazısı
6. Takyidatlar
7. Lisanslar
8. Tecrübe Belgeleri
9. Özgeçmişler