

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

---



## **DEğERLEME RAPORU**

# **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş**

## **KÜTAHYA İŞ MERKEZİ**



## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

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

### BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

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

### BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

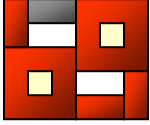
### BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

### BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

### EKLER



## **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 18.12.2012 tarihinde tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

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

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Rapor Tarihi**

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden 18.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.



**BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI**

**2-1 Şirket Bilgileri**

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

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

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

**2-2 Müşteri Bilgileri**

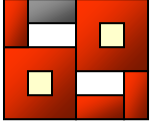
Bu değerlendirme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:243/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

**2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı**

Bu değerlendirme raporu; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, 63 ada, 224 parselde 'yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina' vasfıyla kayıtlı, 238.31 m<sup>2</sup> alanlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



## **BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

### **3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

Taşınmaz; Kütahya, Türkiye'nin Ege Bölgesinde, bölgenin iç kısmında kalan ve çinileri ile ünlü olan bir ildir. Çevresi; Uşak, Manisa, Afyonkarahisar, Balıkesir, Eskişehir, Bilecik ve Bursa illeri ile çevrilidir.

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 yapılardır. "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.

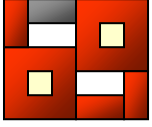
Değerlemeye konu taşınmaz, Kütahya İl Merkezi'nin en hareketli noktalarından birinde yer almaktadır. Cumhuriyet Caddesi'nin başı ile sonundan geçen toplu ulaşım araçları şehrin çeşitli bölgelerine gitmek mümkündür. Valilik, Belediye gibi çeşitli resmi kurumlar taşınmaza yürüme mesafesindedir. Bölge,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

### **Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;**

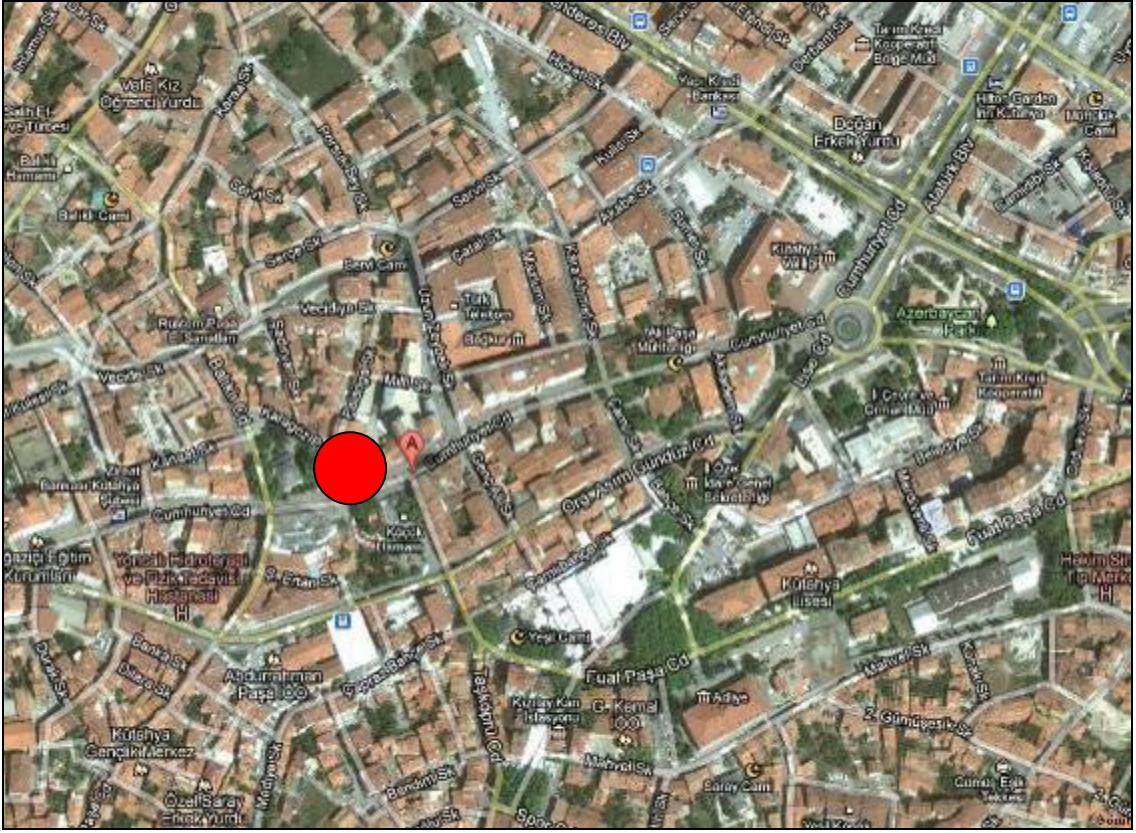
Kütahya Çini Otobüs Terminali'ne 1 km,

Mustafa Asım Alkış Stadyumu'na 850 mt.,

Kütahya Valiliği ve Kütahya Belediyesi'ne 350 mt.'dir.

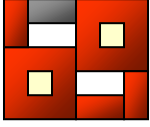


## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Değerleme konusu taşınmazın uzak ve yakın plan konumu





### **3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri**

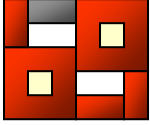
İli	: Kütahya
İlçesi	: Merkez
Bucağı	: -
Mahallesi	: Ali Paşa
Caddesi	: -
Pafta No	: 9
Ada No	: 63
Parsel No	: 224
Alanı	: 238,31
Niteliği	: Yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 1463
Cilt No	: 15
Sayfa No	: 1407
Tapu Tarihi	: 28.01.2011

### **3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

Söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi 23.11.2012 tarihinde Kütahya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yazılı olarak alınmıştır. Alınan belge rapor ekinde yer almaktadır.

### **3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

Tapu Senedi Fotokopisi,  
İmar Durum Belgesi,  
Yapı Kullanma İzin Belgesi,  
Yapı Ruhsatı  
Mimari Proje.



**3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)**

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.

**3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayı Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Değerlemesi yapılan taşınmazın tapusu cins tahsislidir. Ana gayimekulün vasfı ‘‘ Yol seviyesi üstünde 8 Yol seviyesi altında 1 olmak üzere toplam 9 katlı ve içerisinde 1 banka şubesi ve 8 adet lojmanı bulunan Betonarme Bina’’ olarak geçmektedir. Mevcuttaki durum ile tapu kayıtlarındaki ana gayrimenkulün vasfı uyumludur.

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

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 25.11.2011 tarihinde alınan bilgiye göre konu mülk, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında Etkilenme-Geçiş alanı içinde olup, bitişik nizam, 8 kat yapılaşma koşullu T2 (Ticaret) yapı adası içindedir. 61 ve 77 envanter nolu tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü inşai ve fiziki müdahale için Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı gerekir.

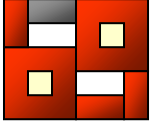
Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede:

\*Yapı Ruhsatı: 08.01.1990 tarih, 1 cilt, 7 sahife, 7 dosya numaralı (lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1029 m<sup>2</sup>, banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1031 m<sup>2</sup>)

\*Yapı Kullanma İzin Belgesi: 01.03.1991 tarih, 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya numaralı (lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1029 m<sup>2</sup>, banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1031 m<sup>2</sup>)

\*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.)





\*Mimari Proje: Gerek lojman kısmının gerekse banka kısmının projesi üzerinde herhangi bir tarih yazmamaktadır. Bankanın mimari projesine göre binanın bodrum katında; sığınak, kazan dairesi, elektrik odası ile ana kasa ve kiralık kasa yerleri, zemin katında; kat arşivi, depo, gişeler ile müşteri holü, 1.katında; müşteri holü, operasyon kısmı, depo ile tuvalet, 2.katında; müdür odası, müşteri holü, depo ile mutfak, 3.katında; arşiv, hol, teftiş-iç kontrol bölümü ile tuvalet bulunmaktadır. 4, 5, 6 ve 7.katlardaki lojman kısmında ise her katta 2 'şer mesken yer alacak şekilde projelendirilmiştir.

Tüm ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde yapı toplam alanı 2.060 m<sup>2</sup> olarak geçmektedir. Mimari proje, yapı kullanma izin belgeleri ve ruhsatlar üzerinde yapının bir bölümünün banka olarak, normal katlardan bir bölümünün mesken kullanımı için ayrıldığı anlaşılmaktadır. Mevcutta banka için ayrılan kısımlar banka, lojman olarak ayrılan kısımlar lojman olarak kullanılmaktadır.

### **BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi**

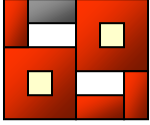
Ekspertiz konusu taşınmaz, Kütahya İli, Merkez İlçesi sınırları içinde ve çarşı merkezinde yer almaktadır. Bulunduğu bölgenin gelişimini tamamlamasından dolayı son yıllarda bu bölgede yenileme hariç herhangi bir yapılaşma görülmemektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge konut-ticaret bölgesi olarak gelişmiş bir bölgedir. Bölgenin teknik ve sosyal altyapısı tamamlanmış olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım olanakları oldukça iyidir.

Taşınmazın bulunduğu ilde yaşayanların çoğunluğunu memur, öğrenci, işçi ve küçük esnaf oluşturmaktadır. İl genelinde sosyal aktivite alanları bulunmaktadır. İlde hızlı bir konut üretimi göze çarpmaktadır.

Kütahya'nın nüfusu 2010 yılı verilerine göre 590.496'dır.

#### **4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu



olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.

Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

2011 ve 2012 yılında inşaat sektöründeki gelişmenin devam etmesi ve kredi faiz oranlarındaki düşüş gayrimenkul fiyatlarında artışa neden olmuştur.

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

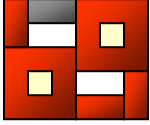
Değerleme esnasında banka kısmı ve lojmanlardan 1 tanesi gezilip görülmüştür. Ancak kullanım yoğunluğu, güvenlik vb. nedenler ile banka kısmında fotoğraf çekimi yeteri kadar yapılamamıştır. 8 adet lojmandan sadece 1 tanesi görülmüş olup, diğerlerinin görülen lojmanla aynı olduğu varsayımı yapılmıştır.

### **4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri**

#### **Ana Gayrimenkulün Özellikleri:**

Düz bir topografyaya sahip 238.31 m<sup>2</sup> alanlı parsel, kareye yakın geometrik şekillidir. Yakın çevresi 2 ile 8 kat arasında bitişik nizamda inşa edilmiş ticari ve konut yapıları ile çevrilidir. Cumhuriyet Caddesi'ne ve Karagöz Paşa Sokağa cephelidir. Cumhuriyet Caddesi il sakinleri tarafından Sevgi Yolu olarak bilinmektedir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul topoğrafik olarak düz bir arazi üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiştir. 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> dir. Bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşan bina 20 yıllıktır. Bina 1 banka şubesi, 1 misafirhane ve 7 adet lojmandan oluşmaktadır. Banka şubesi bodrum katın bir kısmı, zemin kat, 1. Kat, 2. Kat ve 3. Katı kapsamaktadır. Misafirhane 4. Katın bir kısmını kapsamaktadır. Lojmanlar ise 4. Katın bir kısmı, 5. Kat, 6. Kat ve 7. Katta bulunmakta olup toplam 7 lojmandan ibarettir.

Bina, asansörlüdür, yangın merdivenli, yangın söndürme sistemli ve güvenlik kameralıdır. Isınması doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistemi ile sağlanmaktadır. Yapı dış cephesi mermer kaplıdır. Alınan bilgiye göre binada yaklaşık 1.5-2 yıl önce tadilat yapılmıştır.

### **Katlara göre iç mekan inşaat özellikleri ve fonksiyonel dağılımlar:**

**Bodrum Kat:** Kazan dairesi, sığınak, elektrik odası ile ana kasa ve kiralık kasalar bulunmaktadır. Ayrıca arşiv olarak kullanılmaktadır.

**Zemin 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:** 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 floresan 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.

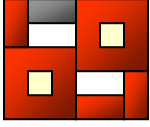


2. Kat: Banka şubesi kullanımında olup, bu katta Müdür odası, ticari müşteri holü ve müşteri temsilcileri, banka iç merdiveni, depo, mutfak bölümleri ve lojman kısmı merdiveni ile asansörü bulunmaktadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler bazı bölümlerde 60x60 granit kaplama bazı bölümlerde 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: 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: 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 katta 2 lojman bulunmaktadır. Binada kat irtifakı kurulmamış olmasına rağmen projesinde Cumhuriyet Caddesine bakan lojmanlar 4, 6 ve 8; Cumhuriyet Caddesi ve Karagöz Sokağa bakan köşe lojmanlar ise 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 tezgahtır. WC de helataşı ve lavabo mevcuttur. Bu lojmanlardan sadece 6. Kattaki 5 no'lu lojman gezilmiş olup, diğer lojmanlara



girilememiştir. Girilemeyen diğer lojmanlarında aynı nitelikte olduğu belirtilmiştir. Değerleme hepsinin aynı nitelikte olduğu varsayımı ile yapılmıştır.

#### **Katlar ve Alanları:**

Bodrum kat brüt	: 125,00 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 110 m <sup>2</sup> )
Zemin kat brüt	: 226,50 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m <sup>2</sup> )
1. kat brüt	: 226,50 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m <sup>2</sup> )
2. kat brüt	: 226,50 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m <sup>2</sup> )
3. kat brüt	: 226,50 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 210 m <sup>2</sup> )
4. kat brüt	: 257,25 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m <sup>2</sup> )
5. kat brüt	: 257,25 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m <sup>2</sup> )
6. kat brüt	: 257,25 m <sup>2</sup> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m <sup>2</sup> )
7. kat brüt	: <u>+257,25 m<sup>2</sup></u> (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 240 m <sup>2</sup> )
Toplam bina alanı brüt:	2.060,00 m <sup>2</sup>

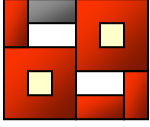
#### **4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler**

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde gayrimenkul ile ilgili yapılan tespitler, çevre esnafından, emlakçılardan ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının 4A olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

#### **4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler**

##### **Olumlu Etkenler:**

- Kütahya çarşısı merkezinin en hareketli akslarından olan Cumhuriyet Caddesi'nin ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktasında yer alması,
  - 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 kabiliyetini artırmakta bu da değerini olumlu yönde etkilemektedir.



## **Olumsuz Etkenler :**

- Bölgenin araç trafiğine kapatılması nedeniyle bölgede otopark sorununun olması.

## **4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri**

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemleri uygulanmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

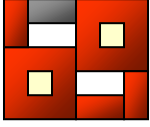
### **4.7.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

### **4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir



gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

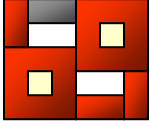
#### **4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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

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

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.



- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.8. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

#### **4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat irtifakı kurulmamış binayı kapsamaktadır.

#### **4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Konu mülkün nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

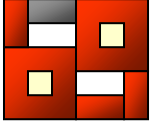
#### **4.11. Maliyet Oluşumları Analizi**

Konu mülkün niteliği maliyet analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış/Kira Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri**

Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu caddede ve yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.





**Emsaller:**

**1) Doğu Emlak :0 507 530 61 16**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde taşınmazın 100 metre batısında işmerkezinin 3. Katında 52 m<sup>2</sup> büro 90.000 TL bedelle satılıktır. (1730 TL/m<sup>2</sup>)

**2) Doğu Emlak : 0507 530 61 16**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde bulunan zemin kat işyerlerinin 5.000 TL/m<sup>2</sup> – 10.000 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

**3) Ünal Emlak(Serkan Ünal) : 0274 224 53 10**

Cumhuriyet Caddesi üzerinde bulunan işyerlerinin 10.000 TL/m<sup>2</sup> – 12.000 TL/m<sup>2</sup> bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

**4) Ünal Emlak(Serkan Ünal) : 0274 224 53 10**

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, bulunan 80 m<sup>2</sup> 30 yıllık mesken, 108.000 TL bedelle satılıktır. (1350 TL/m<sup>2</sup>)

**5) Bumerang Emlak: 0274 216 41 41**

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, 2. Katta bulunan 180 m<sup>2</sup> ofis, 2.500 TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup>=13.88TL)

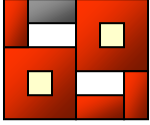
**6) Bengi Emlak : 0544 291 44 17**

Cumhuriyet Caddesi Sevgi yolu üzerinde, bulunan 90 m<sup>2</sup> 30 yıllık mesken, 135.000 TL bedelle satılıktır. (1.500 TL/m<sup>2</sup>)

**BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

**5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Konu mülk, 8 kat imarlı ticaret alanında kalmaktadır. Mevcutta da yol kotu üzerinde 8 katlıdır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Mevcut haliyle en etkin ve verimli



kullanım durumunu yansıtmaktadır. Konu binanın 1031 m2 alana sahip banka bölümü ile 1029 m2 için 01.03.1991 tarih 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya no ile alınmış yapı kullanma izin belgesi ile 08.01.1990 tarih, 1 cilt, 7 sahife, 7 dosya no ile alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bina mevcut hali itibariyle resmi evrakları ile uyumludur.

Konu binanın 1031 m2 alana sahip banka bölümü ile 1029 m2 için alınmış 01.03.1991 tarih 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İskan Belgesi belediye'deki dosyasında bulunmaktadır. Ayrıca dosyasında ruhsat belgesi, mimari proje gibi resmi evrakları da vardır.

Bina, iskan aldıktan sonra Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.09.2010 tarih, 594 sayılı kararı ile banka iç-dış tadilatı için izin alınmış ve bu izne göre mimari proje düzenlenmiştir. Konu mülkün mevcut durumunda, banka kısmı, bu izin ile alınan proje ile, lojman kısmı ise ilk projesi ile uyumludur. Konu mülkün iç kısmında belirli katlarda mimari projesinden farklı olarak kullanılıyor olsa da yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır ve istendiğinde projesine uygun duruma getirilebilir.

Yapının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

### 5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevki'de detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali Paşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, 63 ada, 224 parselde 'yol seviyesi üstünde sekiz yol seviyesi altında bir olmak üzere toplam dokuz katlı ve içerisinde bir banka şubesi ve sekiz adet lojmanı bulunan betonarme bina' vasfıyla kayıtlı taşınmazın;



## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### KDV hariç peşin satış değeri:

- Bodrum Kat Değeri : 125,00 m<sup>2</sup> x 1.550 TL/m<sup>2</sup> = 193.750 TL
  - Zemin Kat Değeri : 226.50 m<sup>2</sup> x 8.300 TL/m<sup>2</sup> = 1.879.950 TL
  - 1. Normal Kat Değeri : 226.50 m<sup>2</sup> x 1.550 TL/m<sup>2</sup> = 351.075 TL
  - 2. Normal Kat Değeri : 226.50 m<sup>2</sup> x 1.500 TL/m<sup>2</sup> = 339.750 TL
  - 3. Normal Kat Değeri : 226.50 m<sup>2</sup> x 1.500 TL/m<sup>2</sup> = 339.750 TL
  - 4. Normal Kat Değeri : 257,25 m<sup>2</sup> x 1.400 TL/m<sup>2</sup> = 360.150 TL
  - 5. Normal Kat Değeri : 257,25 m<sup>2</sup> x 1.400 TL/m<sup>2</sup> = 360.150 TL
  - 6. Normal Kat Değeri : 257,25 m<sup>2</sup> x 1.330 TL/m<sup>2</sup> = 342.142 TL
  - 7. Normal Kat Değeri : 257,25 m<sup>2</sup> x 1.350 TL/m<sup>2</sup> = + 347.287 TL
- TOPLAM = 4.514.004 TL

Bu değer **4.500.000 TL/(DörtmilyonbeşyüzbinTürkLirası)** olarak yuvarlanmıştır.Bu değer **Katma Değer Vergisi hariç** hesaplanan değerdir.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 2060 m<sup>2</sup> x 625 TL/m<sup>2</sup>= 1.287.500 TL

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

**Murat Işlay ÜNALDI**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**İnşaat Yüksek Mühendisi**  
SPK Lisans No: 401228

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



### **EKLER**

Taşınmaza ait fotoğraflar,  
Tapu Senedi,  
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,  
(Aplikasyon Krokisi, Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)  
Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

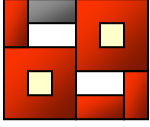


# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## TAPU

İli	KUTAHYA	 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ALIPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	4.000.000,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		9	63	224	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
							238,31 m <sup>2</sup>
Niteliği	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPI DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR HANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BİTÜMLERME BİNA						
Sınırı	Platondadır						
Edinme Sebebi	Zemin Sicil No : 21302579						
Sahibi	Tama: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O adına kayıtlı İken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden						
	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yayıncı No	Cilt No	Sahile No	Sıra No	Tarhi	Gittisi	
Cilt No	1463	15	1407		28/01/2011	Cilt No	
Sahile No						Sahile No	
Sıra No						Sıra No	
Tarhi						Tarhi	
<b>Sicilne Uygun</b> Kütahya Tapu Sicil Müdürlüğü 							
NOT : Makulün gırtıyapı tıkar ıle parlır ıçın ıle ** İhtıyacı Kısımın Hıktırsel gırtıyapı ıle ıhtıyacıdır.							
SİÇPK - 50 Yılı							
Dünya Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır							
Stok No 129							





**İMAR DURUMU**

KADASTRO				Yatırım M <sup>2</sup>	DÜŞÜNCELER
Mahallisi	Pl No	Ada No	Parsel No		
ALIPAŞA	3	53	224	238.31	- Tapu ve Eklene Gecis alanı içinde. - Bina rakameti mahallinde verilecektir.

**İMAR DURUMU**

Yolu Mesafesi	—	Yapı Nizamı	B- Bitişik Ticaret (T2)
İnsaat Çapı (En Çok)	18.75 m.	Kat Adedi (Bodrum hariç)	8 Kat
İnsaat Derinliği	12.97 m.	Sapık Seviyesi	24.90 m.

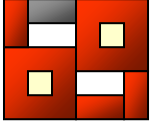
Parsel ölçüleri 24./25./198 B tarihli (reviz) Plan çerçevesinden alınmıştır. 27./05./1983.  
27./06./1983.

**TANZİM EDEN**  
*[Signature]*

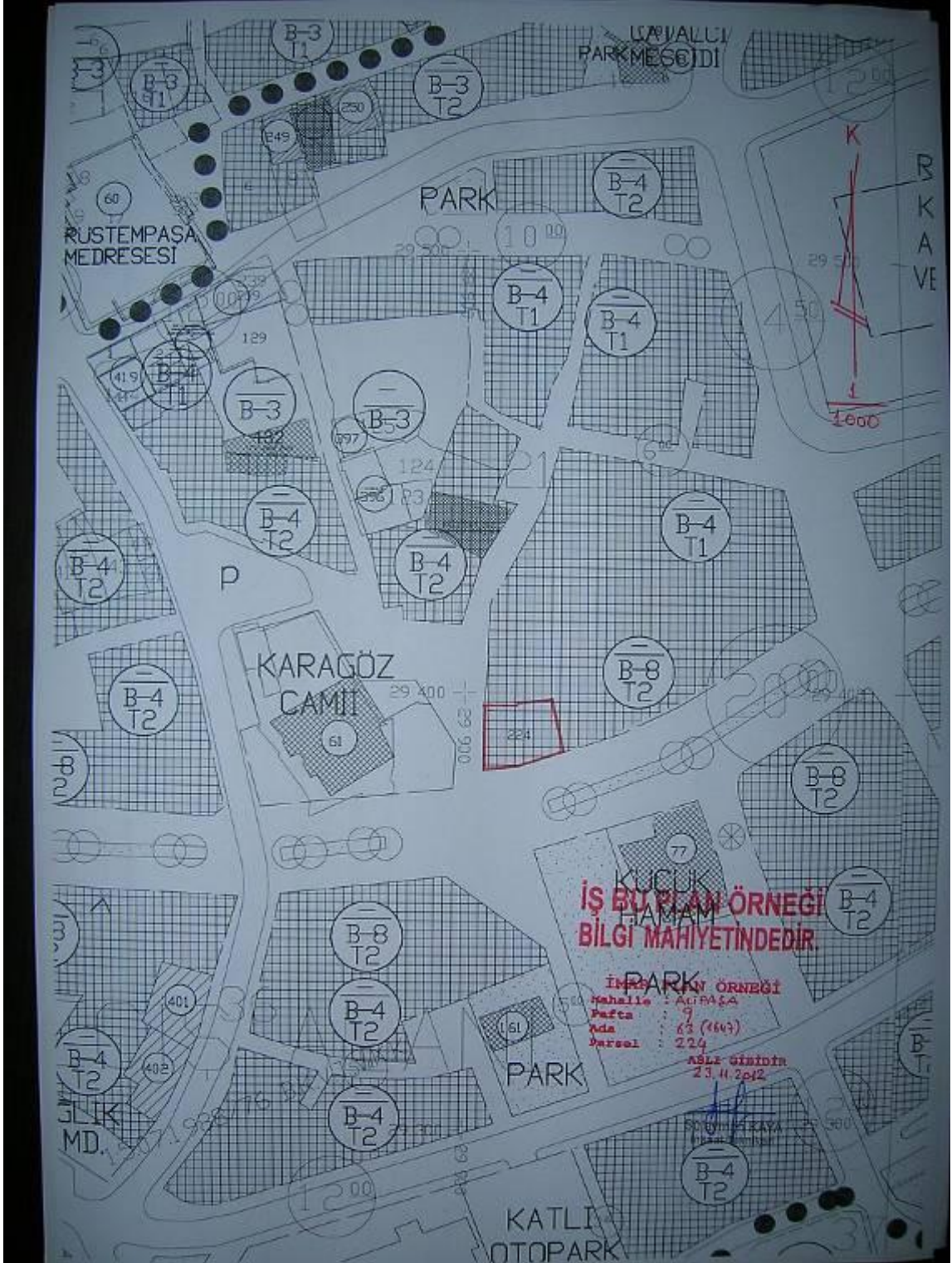
**KONTROL EDEN**  
*[Signature]*

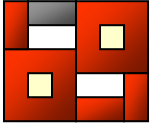
**İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ**  
*[Signature]*

A - İmar durumuna göre bir çap mürettebat tarafından evvel izami bir süre içinde tadik edilmiş olmalıdır.  
B - Bu müddet içinde imar planı değişikliği imar durumuna gösteren çap hükümlüdür.  
C - Projeler imar talimatlarına uygun olarak tanzim edilecektir.



**BELEDİYEDEN ALINAN “SURETİ GİBİDİR” ONAYLI İMAR DURUMU**





# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## RUHSAT

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No. : 1  
Sayfa No. : 2  
Dosya No. : 2

**BÖLÜM I - Yapım yeri (Adres)**

Belediye İlçe İl  
Mecidiyeköy Beşiktaş İstanbul

**BÖLÜM II - Yapının adı ve fani ayrıntıları**

A. Yapı Adı, Adı, Soyadı ve Soyadı (B) : ...  
B. Yapı Adı, Adı, Soyadı ve Soyadı (B) : ...

**BÖLÜM III - İşletme Ruhsatnamesinin Kapsamı**

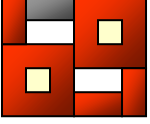
KOD	İşletme Ruhsatnamesi
1	Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>
2	Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.) <input type="checkbox"/>
3	Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
4	Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>
5	Ruhsat yenilemesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>

**BÖLÜM IV - Yapının katlarına ayrı ayrı yapılmışları**

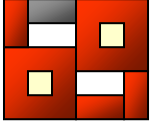
Kullanım Amacı (A)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) (B)	Kullanım Amacı (A)	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) (B)	KOD
1. Daire	1028	5. Sığınak/Depo		
2. Açık alan		6. Daire, Kat		
3. Daire, Kat		7. Daire, Kat		
4. Daire, Kat		8. Daire, Kat		
5. Daire, Kat		9. Daire, Kat		
6. Daire, Kat		10. Daire, Kat		
7. Daire, Kat		11. Daire, Kat		
8. Daire, Kat		12. Daire, Kat		
9. Daire, Kat		13. Daire, Kat		
10. Daire, Kat		14. Daire, Kat		
11. Daire, Kat		15. Daire, Kat		
12. Daire, Kat		16. Daire, Kat		
13. Daire, Kat		17. Daire, Kat		
14. Daire, Kat		18. Daire, Kat		
15. Daire, Kat		19. Daire, Kat		
16. Daire, Kat		20. Daire, Kat		
17. Daire, Kat		21. Daire, Kat		
18. Daire, Kat		22. Daire, Kat		
19. Daire, Kat		23. Daire, Kat		
20. Daire, Kat		24. Daire, Kat		
21. Daire, Kat		25. Daire, Kat		
22. Daire, Kat		26. Daire, Kat		
23. Daire, Kat		27. Daire, Kat		
24. Daire, Kat		28. Daire, Kat		
25. Daire, Kat		29. Daire, Kat		
26. Daire, Kat		30. Daire, Kat		
27. Daire, Kat		31. Daire, Kat		
28. Daire, Kat		32. Daire, Kat		
29. Daire, Kat		33. Daire, Kat		
30. Daire, Kat		34. Daire, Kat		
31. Daire, Kat		35. Daire, Kat		
32. Daire, Kat		36. Daire, Kat		
33. Daire, Kat		37. Daire, Kat		
34. Daire, Kat		38. Daire, Kat		
35. Daire, Kat		39. Daire, Kat		
36. Daire, Kat		40. Daire, Kat		
37. Daire, Kat		41. Daire, Kat		
38. Daire, Kat		42. Daire, Kat		
39. Daire, Kat		43. Daire, Kat		
40. Daire, Kat		44. Daire, Kat		
41. Daire, Kat		45. Daire, Kat		
42. Daire, Kat		46. Daire, Kat		
43. Daire, Kat		47. Daire, Kat		
44. Daire, Kat		48. Daire, Kat		
45. Daire, Kat		49. Daire, Kat		
46. Daire, Kat		50. Daire, Kat		
47. Daire, Kat		51. Daire, Kat		
48. Daire, Kat		52. Daire, Kat		
49. Daire, Kat		53. Daire, Kat		
50. Daire, Kat		54. Daire, Kat		
51. Daire, Kat		55. Daire, Kat		
52. Daire, Kat		56. Daire, Kat		
53. Daire, Kat		57. Daire, Kat		
54. Daire, Kat		58. Daire, Kat		
55. Daire, Kat		59. Daire, Kat		
56. Daire, Kat		60. Daire, Kat		
57. Daire, Kat		61. Daire, Kat		
58. Daire, Kat		62. Daire, Kat		
59. Daire, Kat		63. Daire, Kat		
60. Daire, Kat		64. Daire, Kat		
61. Daire, Kat		65. Daire, Kat		
62. Daire, Kat		66. Daire, Kat		
63. Daire, Kat		67. Daire, Kat		
64. Daire, Kat		68. Daire, Kat		
65. Daire, Kat		69. Daire, Kat		
66. Daire, Kat		70. Daire, Kat		
67. Daire, Kat		71. Daire, Kat		
68. Daire, Kat		72. Daire, Kat		
69. Daire, Kat		73. Daire, Kat		
70. Daire, Kat		74. Daire, Kat		
71. Daire, Kat		75. Daire, Kat		
72. Daire, Kat		76. Daire, Kat		
73. Daire, Kat		77. Daire, Kat		
74. Daire, Kat		78. Daire, Kat		
75. Daire, Kat		79. Daire, Kat		
76. Daire, Kat		80. Daire, Kat		
77. Daire, Kat		81. Daire, Kat		
78. Daire, Kat		82. Daire, Kat		
79. Daire, Kat		83. Daire, Kat		
80. Daire, Kat		84. Daire, Kat		
81. Daire, Kat		85. Daire, Kat		
82. Daire, Kat		86. Daire, Kat		
83. Daire, Kat		87. Daire, Kat		
84. Daire, Kat		88. Daire, Kat		
85. Daire, Kat		89. Daire, Kat		
86. Daire, Kat		90. Daire, Kat		
87. Daire, Kat		91. Daire, Kat		
88. Daire, Kat		92. Daire, Kat		
89. Daire, Kat		93. Daire, Kat		
90. Daire, Kat		94. Daire, Kat		
91. Daire, Kat		95. Daire, Kat		
92. Daire, Kat		96. Daire, Kat		
93. Daire, Kat		97. Daire, Kat		
94. Daire, Kat		98. Daire, Kat		
95. Daire, Kat		99. Daire, Kat		
96. Daire, Kat		100. Daire, Kat		
97. Daire, Kat		101. Daire, Kat		
98. Daire, Kat		102. Daire, Kat		
99. Daire, Kat		103. Daire, Kat		
100. Daire, Kat		104. Daire, Kat		
101. Daire, Kat		105. Daire, Kat		
102. Daire, Kat		106. Daire, Kat		
103. Daire, Kat		107. Daire, Kat		
104. Daire, Kat		108. Daire, Kat		
105. Daire, Kat		109. Daire, Kat		
106. Daire, Kat		110. Daire, Kat		
107. Daire, Kat		111. Daire, Kat		
108. Daire, Kat		112. Daire, Kat		
109. Daire, Kat		113. Daire, Kat		
110. Daire, Kat		114. Daire, Kat		
111. Daire, Kat		115. Daire, Kat		
112. Daire, Kat		116. Daire, Kat		
113. Daire, Kat		117. Daire, Kat		
114. Daire, Kat		118. Daire, Kat		
115. Daire, Kat		119. Daire, Kat		
116. Daire, Kat		120. Daire, Kat		
117. Daire, Kat		121. Daire, Kat		
118. Daire, Kat		122. Daire, Kat		
119. Daire, Kat		123. Daire, Kat		
120. Daire, Kat		124. Daire, Kat		
121. Daire, Kat		125. Daire, Kat		
122. Daire, Kat		126. Daire, Kat		
123. Daire, Kat		127. Daire, Kat		
124. Daire, Kat		128. Daire, Kat		
125. Daire, Kat		129. Daire, Kat		
126. Daire, Kat		130. Daire, Kat		
127. Daire, Kat		131. Daire, Kat		
128. Daire, Kat		132. Daire, Kat		
129. Daire, Kat		133. Daire, Kat		
130. Daire, Kat		134. Daire, Kat		
131. Daire, Kat		135. Daire, Kat		
132. Daire, Kat		136. Daire, Kat		
133. Daire, Kat		137. Daire, Kat		
134. Daire, Kat		138. Daire, Kat		
135. Daire, Kat		139. Daire, Kat		
136. Daire, Kat		140. Daire, Kat		
137. Daire, Kat		141. Daire, Kat		
138. Daire, Kat		142. Daire, Kat		
139. Daire, Kat		143. Daire, Kat		
140. Daire, Kat		144. Daire, Kat		
141. Daire, Kat		145. Daire, Kat		
142. Daire, Kat		146. Daire, Kat		
143. Daire, Kat		147. Daire, Kat		
144. Daire, Kat		148. Daire, Kat		
145. Daire, Kat		149. Daire, Kat		
146. Daire, Kat		150. Daire, Kat		
147. Daire, Kat		151. Daire, Kat		
148. Daire, Kat		152. Daire, Kat		
149. Daire, Kat		153. Daire, Kat		
150. Daire, Kat		154. Daire, Kat		
151. Daire, Kat		155. Daire, Kat		
152. Daire, Kat		156. Daire, Kat		
153. Daire, Kat		157. Daire, Kat		
154. Daire, Kat		158. Daire, Kat		
155. Daire, Kat		159. Daire, Kat		
156. Daire, Kat		160. Daire, Kat		
157. Daire, Kat		161. Daire, Kat		
158. Daire, Kat		162. Daire, Kat		
159. Daire, Kat		163. Daire, Kat		
160. Daire, Kat		164. Daire, Kat		
161. Daire, Kat		165. Daire, Kat		
162. Daire, Kat		166. Daire, Kat		
163. Daire, Kat		167. Daire, Kat		
164. Daire, Kat		168. Daire, Kat		
165. Daire, Kat		169. Daire, Kat		
166. Daire, Kat		170. Daire, Kat		
167. Daire, Kat		171. Daire, Kat		
168. Daire, Kat		172. Daire, Kat		
169. Daire, Kat		173. Daire, Kat		
170. Daire, Kat		174. Daire, Kat		
171. Daire, Kat		175. Daire, Kat		
172. Daire, Kat		176. Daire, Kat		
173. Daire, Kat		177. Daire, Kat		
174. Daire, Kat		178. Daire, Kat		
175. Daire, Kat		179. Daire, Kat		
176. Daire, Kat		180. Daire, Kat		
177. Daire, Kat		181. Daire, Kat		
178. Daire, Kat		182. Daire, Kat		
179. Daire, Kat		183. Daire, Kat		
180. Daire, Kat		184. Daire, Kat		
181. Daire, Kat		185. Daire, Kat		
182. Daire, Kat		186. Daire, Kat		
183. Daire, Kat		187. Daire, Kat		
184. Daire, Kat		188. Daire, Kat		
185. Daire, Kat		189. Daire, Kat		
186. Daire, Kat		190. Daire, Kat		
187. Daire, Kat		191. Daire, Kat		
188. Daire, Kat		192. Daire, Kat		
189. Daire, Kat		193. Daire, Kat		
190. Daire, Kat		194. Daire, Kat		
191. Daire, Kat		195. Daire, Kat		
192. Daire, Kat		196. Daire, Kat		
193. Daire, Kat		197. Daire, Kat		
194. Daire, Kat		198. Daire, Kat		
195. Daire, Kat		199. Daire, Kat		
196. Daire, Kat		200. Daire, Kat		
197. Daire, Kat		201. Daire, Kat		
198. Daire, Kat		202. Daire, Kat		
199. Daire, Kat		203. Daire, Kat		
200. Daire, Kat		204. Daire, Kat		
201. Daire, Kat		205. Daire, Kat		
202. Daire, Kat		206. Daire, Kat		
203. Daire, Kat		207. Daire, Kat		
204. Daire, Kat		208. Daire, Kat		
205. Daire, Kat		209. Daire, Kat		
206. Daire, Kat		210. Daire, Kat		
207. Daire, Kat		211. Daire, Kat		
208. Daire, Kat		212. Daire, Kat		
209. Daire, Kat		213. Daire, Kat		
210. Daire, Kat		214. Daire, Kat		
211. Daire, Kat		215. Daire, Kat		
212. Daire, Kat		216. Daire, Kat		
213. Daire, Kat		217. Daire, Kat		
214. Daire, Kat		218. Daire, Kat		
215. Daire, Kat		219. Daire, Kat		
216. Daire, Kat		220. Daire, Kat		
217. Daire, Kat		221. Daire, Kat		
218. Daire, Kat		222. Daire, Kat		
219. Daire, Kat		223. Daire, Kat		
220. Daire, Kat		224. Daire, Kat		
221. Daire, Kat		225. Daire, Kat		
222. Daire, Kat		226. Daire, Kat		
223. Daire, Kat		227. Daire, Kat		
224. Daire, Kat		228. Daire, Kat		
225. Daire, Kat		229. Daire, Kat		
226. Daire, Kat		230. Daire, Kat		
227. Daire, Kat		231. Daire, Kat		
228. Daire, Kat		232. Daire, Kat		
229. Daire, Kat		233. Daire, Kat		
230. Daire, Kat		234. Daire, Kat		
231. Daire, Kat		235. Daire, Kat		
232. Daire, Kat		236. Daire, Kat		
233. Daire, Kat		237. Daire, Kat		
234. Daire, Kat		238. Daire, Kat		
235. Daire, Kat		239. Daire, Kat		
236. Daire, Kat		240. Daire, Kat		
237. Daire, Kat		241. Daire, Kat		
238. Daire, Kat		242. Daire, Kat		
239. Daire, Kat		243. Daire, Kat		
240. Daire, Kat		244. Daire, Kat		
241. Daire, Kat		245. Daire, Kat		
242. Daire, Kat		246. Daire, Kat		
243. Daire, Kat		247. Daire, Kat		
244. Daire, Kat		248. Daire, Kat		
245. Daire, Kat		249. Daire, Kat		
246. Daire, Kat		250. Daire, Kat		
247. Daire, Kat		251. Daire, Kat		
248. Daire, Kat		252. Daire, Kat		
249. Daire, Kat		253. Daire, Kat		
250. Daire, Kat		254. Daire, Kat		
251. Daire, Kat		255. Daire, Kat		
252. Daire, Kat		256. Daire, Kat		
253. Daire, Kat		257. Daire, Kat		
254. Daire, Kat		258. Daire, Kat		
255. Daire, Kat		259. Daire, Kat		
256. Daire, Kat		260. Daire, Kat		
257. Daire, Kat		261. Daire, Kat		
258. Daire, Kat		262. Daire, Kat		
259. Daire, Kat		263. Daire, Kat		
260. Daire, Kat		264. Daire, Kat		
261. Daire, Kat		265. Daire, Kat		
262. Daire, Kat		266. Daire, Kat		
263. Daire, Kat		267. Daire, Kat		
264. Daire, Kat		268. Daire, Kat		
265. Daire, Kat		269. Daire, Kat		
266. Daire, Kat		270. Daire, Kat		
267. Daire, Kat		271. Daire, Kat		
268. Daire, Kat		272. Daire, Kat		
269. Daire, Kat		273. Daire, Kat		
270. Daire, Kat		274. Daire, Kat		
271. Daire, Kat		275. Daire, Kat		
272. Daire, Kat		276. Daire, Kat		
273. Daire, Kat		277. Daire, Kat		
274. Daire, Kat		278. Daire, Kat		
275. Daire, Kat		279. Daire, Kat		
276. Daire, Kat		280. Daire, Kat		
277. Daire, Kat		281. Daire, Kat		
278. Daire, Kat		282. Daire, Kat		
279. Daire, Kat		283. Daire, Kat		
280. Daire, Kat		284. Daire, Kat		
281. Daire, Kat		285. Daire, Kat		
282. Daire, Kat		286. Daire, Kat		
283. Daire, Kat		287. Daire, Kat		







APLİKASYON KROKİSİ



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KULONHA		APLIKASYON KROKİSİ			
CEZİ	MERKEZ	Kesilen mekuzun Tarihi		Kayıt No.	586
MHALLE	ALIPAZA	Mekbuz Nozu			
PTA	9	Plan örneğine ait kesilen			
A	63				
SEKİ	224	Mekbuz tarih ve Nozu			

81

78

224

CUMHURİYET CADDESİ

KROKİ

Ölçü Hazırlanmış ve Yapılmıştır.	Parselin aplikasyonuna esas olmak üzere ayrı ayrı hazırlanmıştır.			Görülmiştir.
	Daire Kontrolü yapılmıştır.	Tykatında yazılı ölçülere göre parsel sınırları uygulanmıştır.		
İlgilisinin	Kadastro	Kadastro Teşkilatı	Kadastro Teşkilatı	Kadastro Kont. Müh.
Sayı: Nazmi ERGÜN		Harun CAN	Kaan AKAR	Sikyer BAŞKURT
Tarih: 28.12.1989		28.12.1989	28.12.1989	28.12.1989
İmza: [Signature]		[Signature]	[Signature]	[Signature]

PROJE BAŞLIK

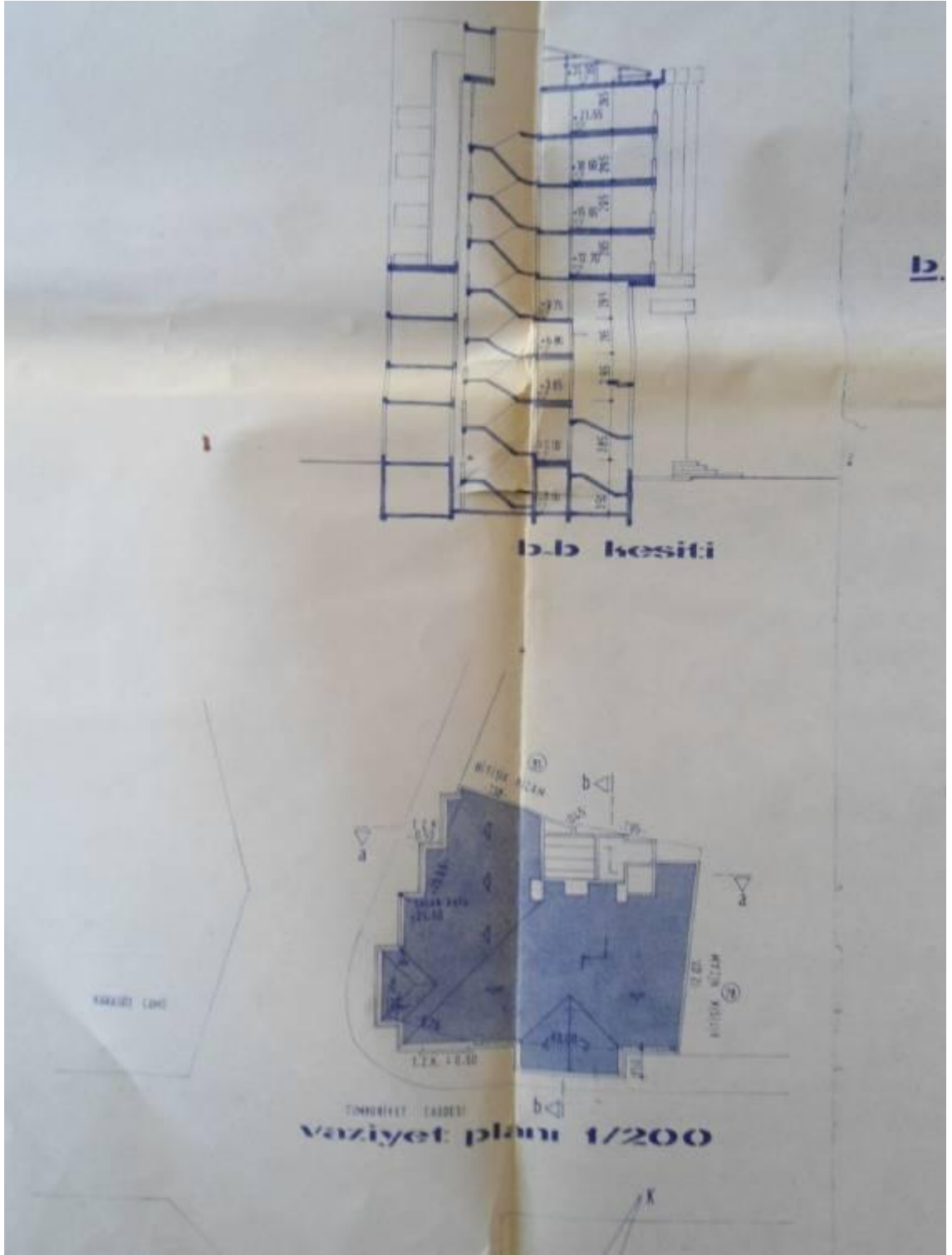
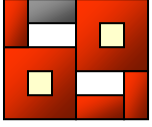
27

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul

Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29

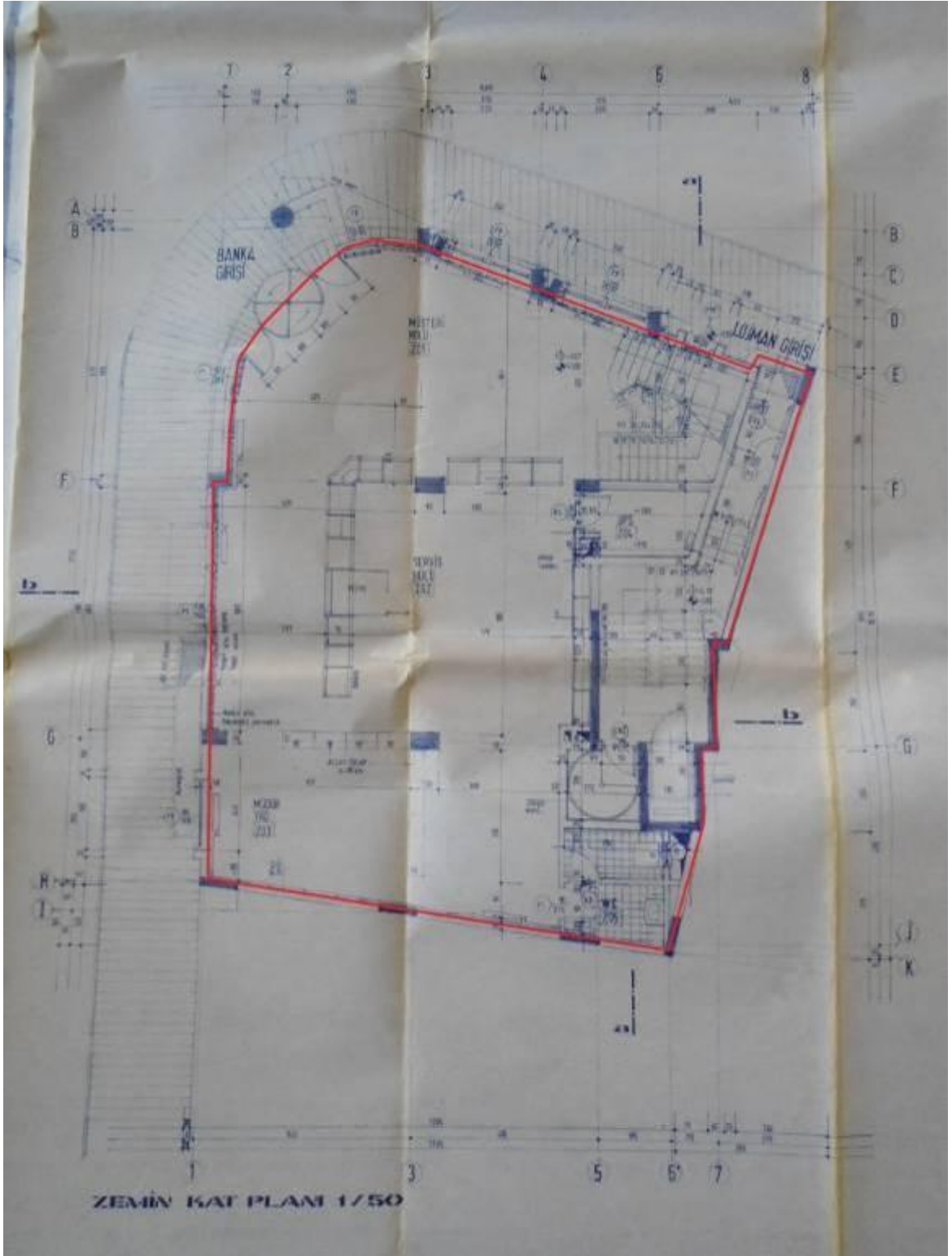
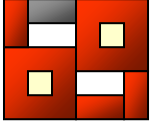
[bilgi@bilgedegerleme.com](mailto:bilgi@bilgedegerleme.com) [www.bilgedegerleme.com](http://www.bilgedegerleme.com)





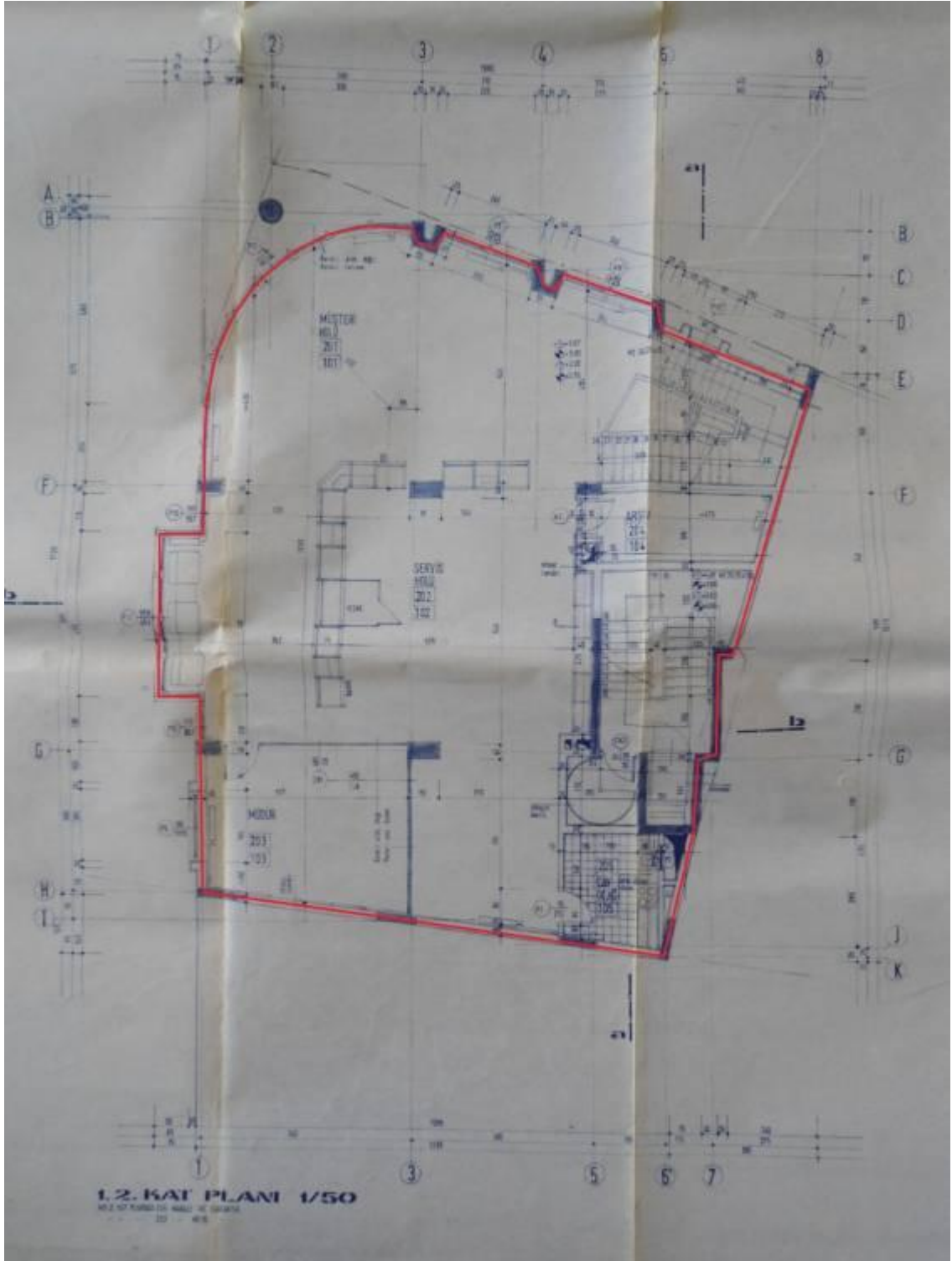
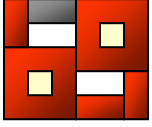
**BODRUM KAT PLANI**





1. VE 2. KAT PLANI

31

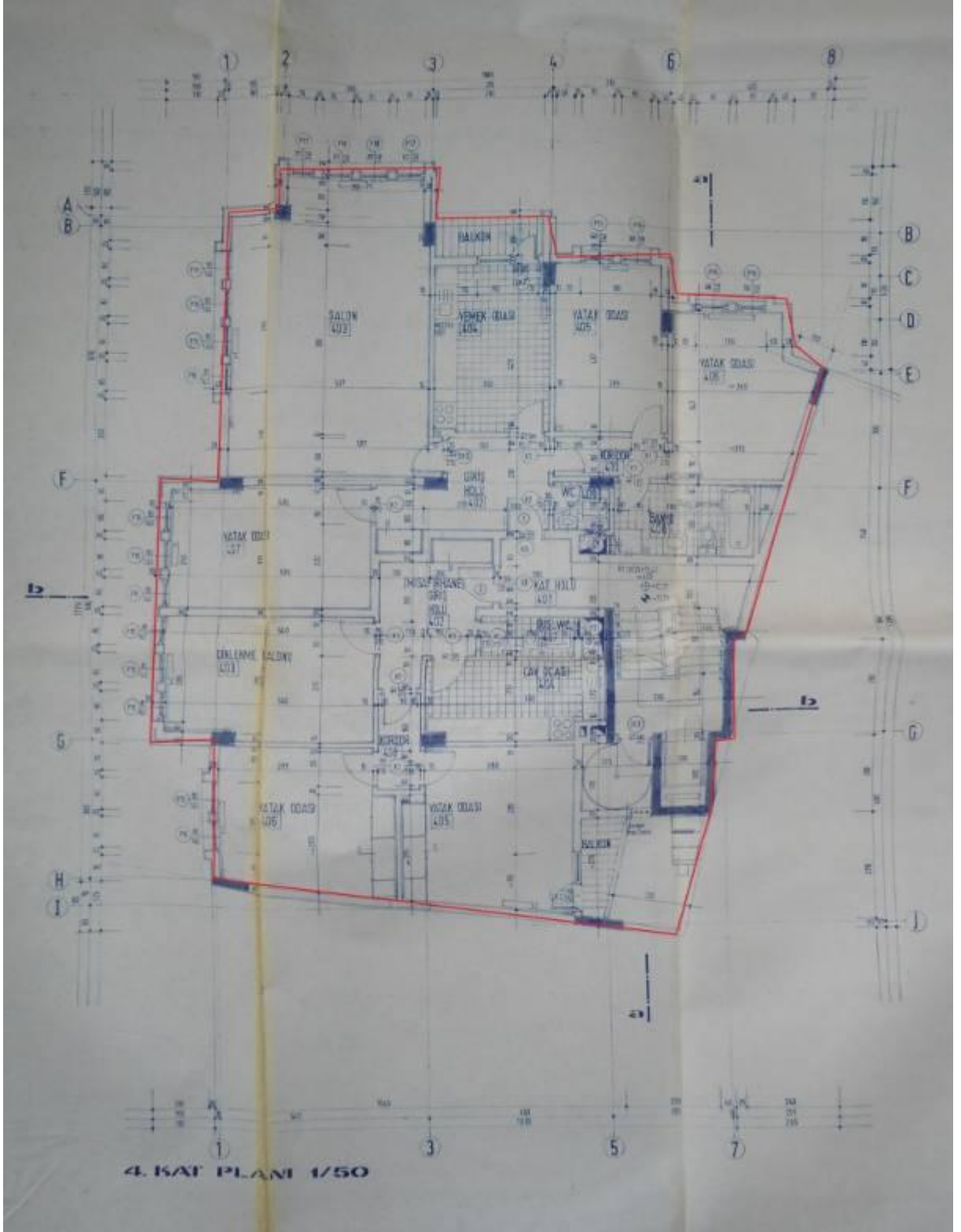




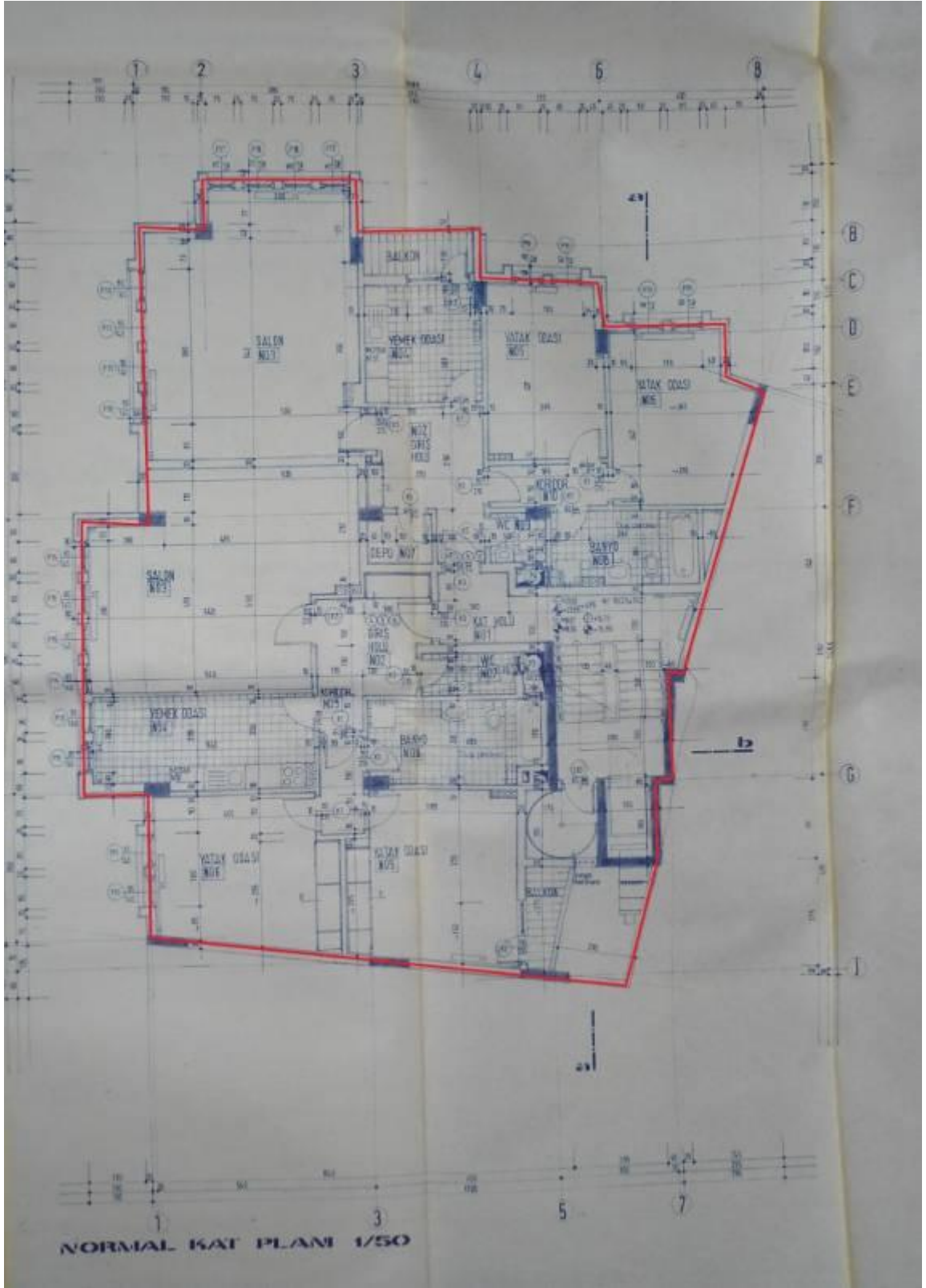
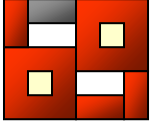


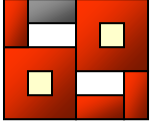


4. KAT PLANI

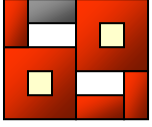


5. 6. VE 7. KAT PLANI





EMSAL KROKİ



**TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR**

CEPHE 1



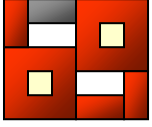
CEPHE 2



CEPHE 3



CEPHE 4



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



ZEMİN KAT



1. KAT MÜŞTERİ HOLÜ

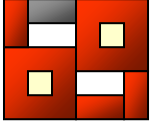
1. KAT



MÜDÜR ODASI



ÇALIŞMA OFİSİ



3. KAT MÜŞTERİ HOLÜ



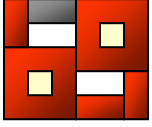
3. KAT MÜŞTERİ HOLÜ



BODRUM KAT HOL



BODRUM KAT MERDİVENLER



LOJMAN GİRİŞİ



LOJMAN MERDİVENLERİ



BANKA MERDİVENLERİ





5 NOLU LOJMAN ANTRE



5 NOLU LOJMAN MUTFAK



5 NOLU LOJMAN SALON



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 11.01.2010

No : 401228

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Murat Işıluy ÜNALDI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN