



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

MERKEZ / KÜTAHYA

(1 Adet İş Merkezi)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2017-VAKIFGYO-19**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	02.10.2017 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	02.10.2017 -19
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa mahallesi tapuda, 63 ada, 224 parselde "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" olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	25.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2017 / 2017-VAKIFGYO-19
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	06.11.2017 tarihinde, saat 13:41 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye ve 30.10.2017 tarih ve E.19214 sayılı yazı eki imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 63 ada, 224 parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "Ticaret (T2) Alanı lejantlı, bitişik nizam, 8 kat, Hmax:24,50m yapılaşma koşulları"na sahiptir. Önlemler Alan (ÖA-2)'de kalmaktadır. 61 ve 77 envanter no.lu tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü inşai ve fiziki müdahale için Kütahya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı (KKTVKBK) gerekir. İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>KDV Hariç Satış Değerinin; 7.400.000,-TL (YEDİMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI)</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İçindekiler

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>5</b>
<b>BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
1-2 RAPOR TÜRÜ	5
1-3 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1-4 DEĞERLEME TARİHİ	5
1-5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
1-6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	6
1-7 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
1-8 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1-9 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
<b>BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>7</b>
2-1 DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI	7
2-2 DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI	7
2-3 DEĞERLENDİRİLEN MÜLK HAKLARI	7
2-4 İŞİN KAPSAMI	7
<b>BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>8</b>
3-1 PİYASA YÖRESİ, ŞEHİR, KOMŞULUK ÇEVRESİ VE KONUM VERİLERİ	8
3-2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
3-3 TAŞINMAZIN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	21
3-4 TAŞINMAZIN TAPU TETKİKİ	21
3-5 TAŞINMAZIN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİNLER VE BELGELER	21
3-6 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YIL İÇİNDE MÜLKİYET VE DİĞER HUKUKİ DEĞİŞİKLİKLER (İMAR DURUMU, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.)	21
-	-
3-7 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ İLE MEVCUT DURUMUNUN UYGUNLUĞU	21
3-8 GAYRİMENKULÜN YAPILANMA/İMAR DURUMU VE KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER	22
3-9 TAŞINMAZIN TANITILMASI	23
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	23
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24
<b>BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>25</b>
4-1 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	25
<b>BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>27</b>
5-1 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMLU-OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
5-2 EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
5-3 DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER	28
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	28
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	28
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	28
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	28
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	29
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	29
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	31



5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar-----	31 -
5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi -----	31 -
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları -----	31 -
<b>BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ -----</b>	<b>31 -</b>
6.1 FARKLI DEĞERLEME METOTLARI VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI-----	31 -
6.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ-----	31 -
6-3 YASAL GEREKLİLİKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ-----	32 -
6.4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ -----	32 -
6.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ŞİRKETİMİZCE YAPILMIŞ DEĞERLEME ÇALIŞMALARI HAKKINDA BİLGİ-----	32 -
<b>BÖLÜM 7 - SONUÇ -----</b>	<b>32 -</b>
<b>BÖLÜM 8 – EKLER -----</b>	<b>34 -</b>
8-1 UYDU FOTOĞRAFI -----	34 -
8-2 FOTOĞRAFLAR -----	35 -
8-3 BELGELER -----	46 -
8-4 RAPORU HAZIRLAYAN UZMANIN LİSANSI -----	60 -
8-5 RAPORU KONTROL EDEN UZMANIN LİSANSI-----	60 -
8-6 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ LİSANSI -----	61 -
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK YETKİ BELGESİ-----	62 -
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK YETKİ BELGESİ-----	63 -
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI İMZA SİRKÜLERİ -----	64 -

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde 2017-VAKIFGYO-19 rapor no ile 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/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

25.12.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda 28.12.2017 tarihinde hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul 25.12.2017 tarihinde mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.



### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa mahallesi, 63 ada, 224 parselde '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' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

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

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

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

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

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



## **BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

### **3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

#### **Kütahya İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

Kütahya ili, Ege Bölgesi'nin İçbatı Anadolu Bölümü'nde yer alan tarihi bir yerleşim yeridir. Kütahya'nın bilinen tarihinde Hitit, Frig, Roma, Bizans, Selçuklu, Germiyanoğulları ve Osmanlı Dönemi uygarlıkları hüküm sürmüştür. Ancak bölgedeki arkeolojik buluntular yerleşim tarihinin ilk çağlardan başladığını göstermektedir. Kütahya için kesin bir kuruluş tarihi verilememekle birlikte; Hitit metinlerinde geçen Assuva tarihiyle ilgili IV. Tuthaliya (M.Ö. 1256-1220) yıllıklarına dayanarak, M.Ö. II. binin ortalarında kurulduğu söylenebilmektedir. Malazgirt Zaferi'nin ardından XI. yüzyılın sonunda Türk uygarlıklarıyla tanışan Kütahya, Germiyanoğlu Beyliği'ne başkentlik yapmış olup, Osmanlı Devleti bu topraklar üzerinde kurulmuştur.

Kütahya, günümüzde işletilen zengin maden yatakları dolayısıyla tarihin her devresinde ilgi görmüş, bu sayede geniş ticaret yollarına sahip olmuştur. Günümüzde Kütahya ekonomisi tarımsal faaliyetler, hayvancılık, madencilik, çinicilik, sağlık turizmi ve son yıllarda sanayi alanındaki gelişmelerle birlikte sanayiye dayanmaktadır. Ayrıca çinicilikte ön plana çıkmaktadır.



**Şekil: Kütahya'nın konumu**

#### **Tarihi**

Kütahya'nın 7000 yıl öncesine uzanan tarihi bir geçmişi bulunmaktadır. Antik kaynaklar ünlü masalcı Ezop'un doğduğu yer olarak Kütahya'yı göstermektedir. O çağlarda Kütahya'nın adının KOTIAEION olduğu sikkelerden bilinmektedir. M.Ö. 12. yüzyılın sonlarında Anadolu'ya

<sup>1</sup> Kütahya ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.





göç eden Frigler, Hititleri ortadan kaldırarak bölgeye hâkim olmuştur. M.Ö. 676'da Kimmerler, Frigya kralı III. Midas'ı bozguna uğratarak Kütahya ve çevresine egemen olmuştur.

Alyattes'in Lidya kralı olduğu dönemde Kimmer egemenliğini yıkan Lidya'lılar yönetimi ele almıştır. M.Ö. 546'da Anadolu'yu istila eden Persler Lidya ordusunu yenilgiye uğratmıştır. M.Ö. 334'de Biga Çayı civarında Makedonyalı Büyük İskender, Persleri yenerek bölgede üstünlük kurmuştur. Büyük İskender'in M.Ö. 324'de ölümüyle Kütahya ve çevresi komutanlarından Antigonas'a geçmiştir. M.Ö.133'de ise Roma egemenliği altına girmiştir. Bizans döneminde piskoposluk merkezi olarak önemini koruyan Kütahya daha sonra Anadolu Selçuklularının hâkimiyetine girmiştir.

1078 yılında Anadolu Selçuklu Devletini kuran Kutalmışoğlu Süleyman Şah, Kütahya'yı da sınırlarına dahil etmiştir. 1097 yılında Haçlıların saldırısına uğrayan Kütahya, kısa süren bir işgal döneminden sonra 1233 yılında yeniden Türk hâkimiyetine girmiştir. Selçuklu dönemi eserleri arasında, Kütahya merkezinde Hıdırlık Mescidi, Yoncalı Hamamı ve Camii, Balıklı Camii ve tekkesi olarak bilinen Medresesi bulunmaktadır.

Kütahya, 1277 yılında Anadolu Selçuklu Devletinin dağılmasıyla birlikte Germiyanoğlu beylerinin egemenliğine geçmiştir. Germiyanoğulları eserleri arasında, II. Yakup Bey İmaret Külliyesi, Umur Bin Savcı Medresesi ile İshak Fakih Camii ve Medresesi bulunmaktadır.

Son Germiyan Beyi II. Yakup'un kız kardeşi Devlet Hatun'un Osmanlı Padişahı Yıldırım Beyazıt ile evlenmesiyle akrabalık bağı kurulmuş, II. Yakup'un 1429 yılında ölümünden önce vasiyetiyle Osmanlı topraklarına katılmış olan Kütahya, 140 yıl Germiyan Beyliğinin başkenti, yaklaşık 400 yıl Anadolu Beylerbeyliğinin merkezi olmuştur.

1850-1851 yılları arasında Macar bağımsızlık hareketinin milli kahramanlarından Lajos Kossuth Kütahya'da konuk edilmiştir. 1867 yılından itibaren Hüdavendigâr vilayetine bağlı bir sancak merkezi olan Kütahya, II. Meşrutiyet'ten sonra bağımsız bir sancak olmuştur.

I. Dünya savaşından sonra, 17 Temmuz 1921 tarihinde Yunan işgaline uğrayan Kütahya, Türk Ordularının 26 Ağustos 1922 tarihinde başlattığı Büyük Taarruzla, 30 Ağustos 1922 tarihinde Başkomutan Meydan Muharebesinin kazanılmasıyla Türkiye Cumhuriyetinin temellerinin atıldığı bir il olmuştur. Büyük Önder Gazi Mustafa Kemal Atatürk, "Ey yükselen yeni nesil! İstikbal sizsiniz Cumhuriyeti biz tesis ettik. Onu ila ve idame edecek sizsiniz" veciz sözünü Zafertepeçalköy'de , "Ordular İlk Hedefiniz Akdeniz'dir. İleri!" komutunu Dumlupınar'da vermiştir.

Başkomutan Meydan Muharebesinin sevk ve idare edildiği yer, bugün Altıntaş İlçesine bağlı, Zafertepeçalköy merkezindedir.

## Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı

Kütahya ilinin yüzölçümü 12.014 km<sup>2</sup> olup, kuzeyinde Bursa, kuzeydoğusunda Bilecik, doğusunda Eskişehir ile Afyonkarahisar, güneyinde Uşak, batısında ise Manisa ile Balıkesir illeriyle komşudur.

Kütahya'da kuru ormanlar çoğunlukta olup, bunu bozkır bitki toplulukları takip etmektedir. İlin ormanları, daha çok dağ eteklerindeki platolarda yer almaktadır. Kütahya'da orman altı alanlarında toprak şartlarından dolayı bozkır bitki örtüsü hakimdir.



Kütahya ilinde ortalama yükselti 1.200 metredir. Dağların ve platoların ağırlıkta olduğu ilde yeryüzü şekillerinin %57,5'ini dağlar ve % 31,5'ini platolardan oluşmaktadır. Bölgede ovalar %11'lik kısmı oluşturmaktadır.

**Dağlar:** Kütahya ilinde dağların uzanış biçimleri sistematik dağılım göstermemektedir. En önemli dağları Türkmen (1.826 m), Murat (2.312 m), Şaphane (2.120 m), Eğrigöz (2.181 m), Gölcük (1.850 m), Düşecek (1.850 m) dağları ve Akdağ'dır (2.089 m).

**Platolar:** Yeryüzü şekilleri bakımından çeşitlilik arz eden Kütahya yöresinde, üç tane plato bulunmaktadır. Sabuncupınar Platosu Kütahya Ovası ile Eskişehir Ovası arasında bulunur, bu plato üzerinde Frig Vadisi yer almaktadır.

**Ovalar:** Kütahya, Köprüören, Yoncalı, Örencik, Simav, Tavşanlı ve Altıntaş ovaları bölgenin belli başlı ovalarındandır.

**Göller:** Simav gölü, Porsuk, Enne, Kayaboğazı, Söğüt ile Çavdarhisar baraj gölleri bulunmaktadır.

## İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Kütahya ili, Ege Bölgesi'nde yer almasına rağmen, denizden uzaklık ve yükseltiye bağlı olarak iklimi kıyı Ege'den farklı özellik göstermektedir. Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. İklim ve sıcaklık şartları bakımından, her üç bölgenin özelliklerini taşımaktadır. Sıcaklık şartları İç Anadolu, yağış şartları Marmara Bölgesi tesiri altındadır. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer.

Kütahya'da doğal bitki örtüsü Akdeniz, Karadeniz ve İç Anadolu bölgelerinin özelliklerini taşımaktadır. Kütahya'da kuru ormanlar çoğunlukta olup, ormanların dağılımı %48 karaçam, %5 kızılçam, %1 kayın %14 meşe (Baltalık), %6 ardıç, %25 karışık orman, %1 sedir, kızılçam, kestane, Kavak, köknardan oluşmaktadır. Kütahya'da orman altı alanlarında toprak

şartlarından dolayı bozkır bitki örtüsü hâkimdir. Bozkır bitkileri içerisinde gelincik, yavşan, kuzukulağı, çobançantası, aslanağzı gibi doğal bitkiler yer almaktadır.

### Demografik Yapısı

Kütahya'nın nüfusu 19. yüzyıl sonlarında 27.000-35.000 arasında tahmin edilmekteydi. Bu sırada yapılan demir yolunun Kütahya'ya uğramadan Alayunt'tan geçmesi ve şehre ancak kısa bir yol uzatılması şehrin gelişimini yavaşlatan unsurlardan olmuştur. 1921'de Yunan işgaline uğramış ve 13 aydan fazla işgal altında kalmıştır. Cumhuriyet döneminde Kütahya-Balıkesir demir yolunun ve kara yollarının güçlendirilmesi Kütahya'nın kalkınmasına katkı sağlamıştır. Gerçekten Cumhuriyet

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Altıntaş	16.237	Hisarcık	12.790
Aslanapa	9.735	Merkez	260.776
Çavdarhisar	6.833	Pazarlar	5.239
Domaniç	15.006	Şaphane	6.528
Dumlupınar	2.918	Simav	64.046
Emet	20.668	Tavşanlı	102.677
Gediz	50.189	<b>KÜTAHYA</b>	<b>573.642</b>

döneminin ilk nüfus sayımı olan 1927 sayımında 17.300 olarak sayılan nüfus 1950'ye kadar fazla değişim göstermemiş (19.500) olup, 1950 yılından sonra hızlı bir gelişim göstermiştir. Günümüzde Kütahya'nın nüfusu (Adrese Dayalı Nüfus Kayıtları, 2016) 573.642'e ulaşmıştır.

### Ekonomik Yapısı

Kütahya'da ekonomik hayatın temelini tarımsal faaliyetler, hayvancılık, madencilik, çinicilik, sağlık turizm hizmetleri oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca Kütahya çiniciliğin merkezi haline gelmiştir.

Kütahya'da ilki 1999 yılında tamamlanan Kütahya Organize Sanayi Bölgesi 417 hektar büyüklüğe sahiptir. Sonraki yıllarda Gediz ve Tavşanlı Organize Sanayi Bölgeleri kurulmuş olup, bu sanayi bölgeleri toplam 183 hektar alanı kaplamaktadır.

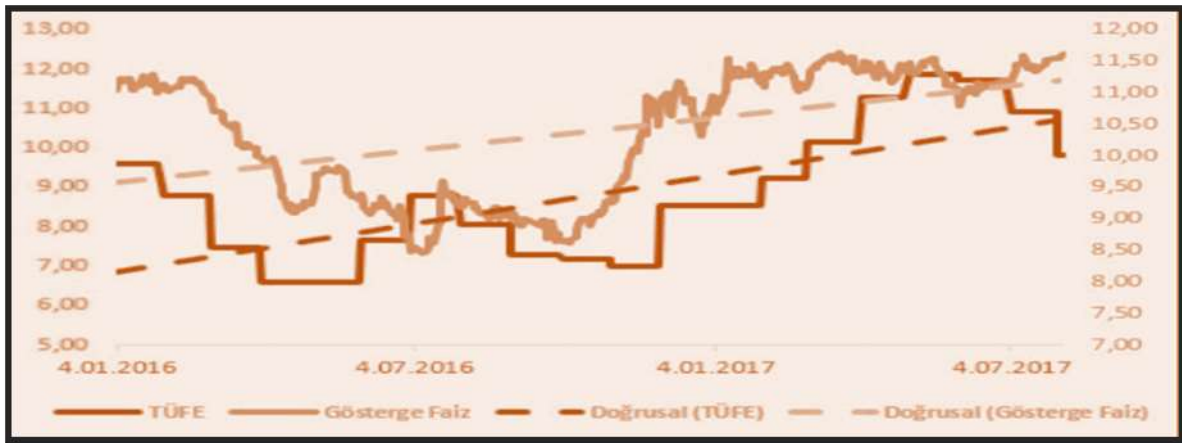
Kütahya ilinde Türkiye'nin en büyük bor ve magnezit yataklarının yanı sıra, linyit kömürü, demir, manganez, kaolin, bentonit, kireçtaşı, feldspat, gümüş, altın, alunit, mermer, antimuan, krom, bakır, kurşun, çinko ve flor madeni çıkartılmaktadır. Ayrıca Kütahya Türkiye'nin en büyük jeotermal kaynaklarına sahiptir.

Kütahya ili, toplam 319.321 hektar ile Türkiye'nin 29. en büyük tarımsal alanına sahip ilidir. Bu alanın 310.750 hektarı toplam işlenen tarım alanı, geri kalanı ise uzun ömürlü bitkiler alanından oluşmaktadır. Kütahya ili, bitkisel üretimde tahıl, buğday, arpa, tütün, çavdar, şekerpancarı, patates, kiraz ve vişnede üst sıralarda yer almaktadır. Yine kırmızı et, inek, manda ve koyun sütü gibi hayvansal ürünler üretimi de yer almaktadır.

### 3-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

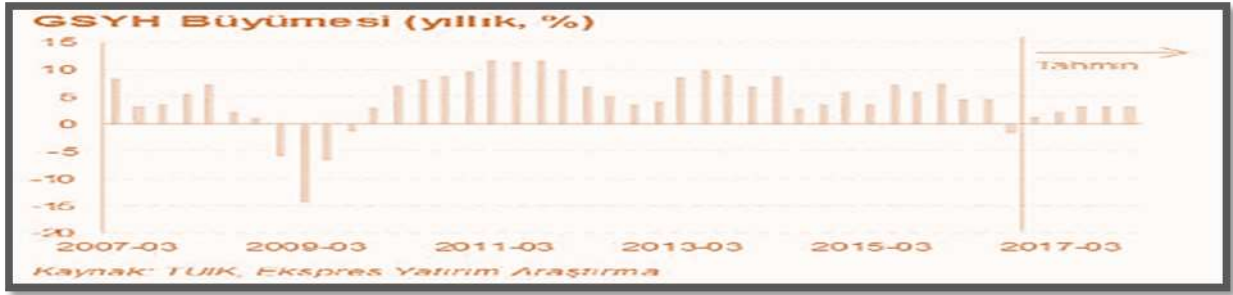
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte, 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



### Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



### **Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)**

TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

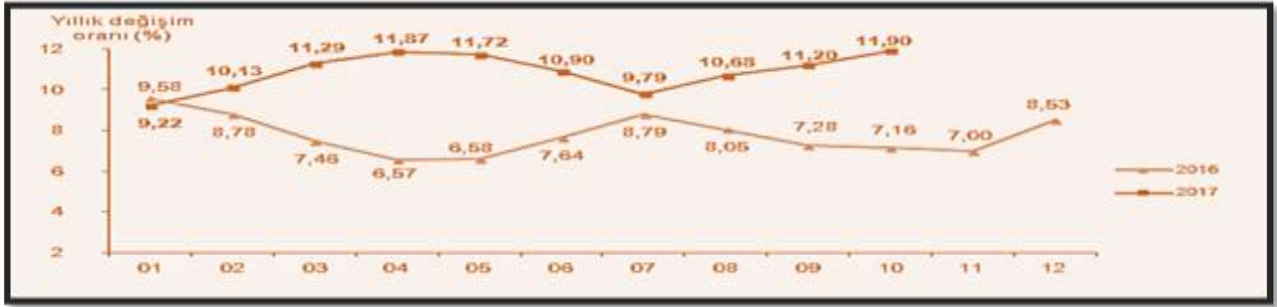
Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

**Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi** beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmediği enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.

**Tablo: Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)**





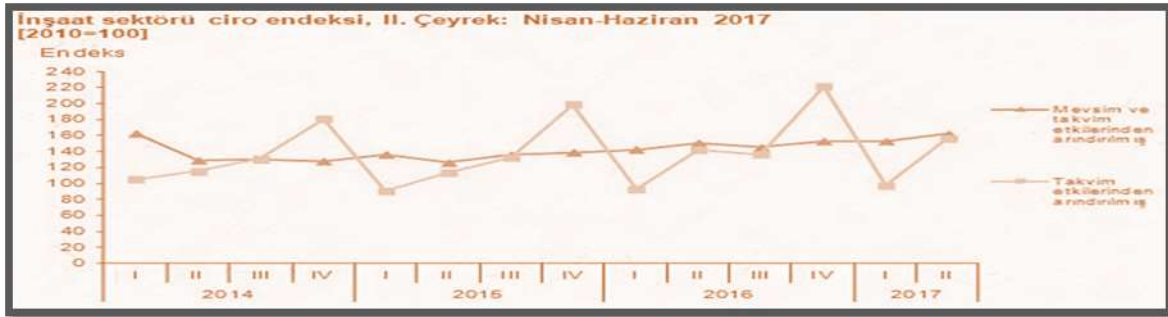
## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

#### İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0

### Bina İnşaatı Maliyet Endeksi

Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

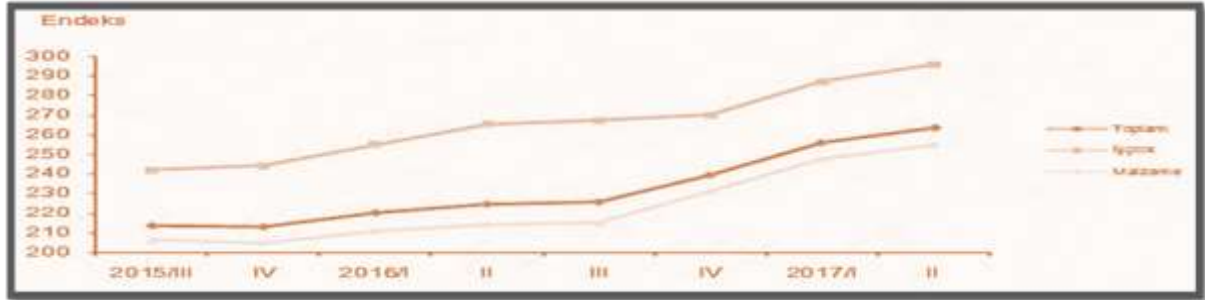
BİME'de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]**



	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]**



### İnşaat Sektöründe İstihdam

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



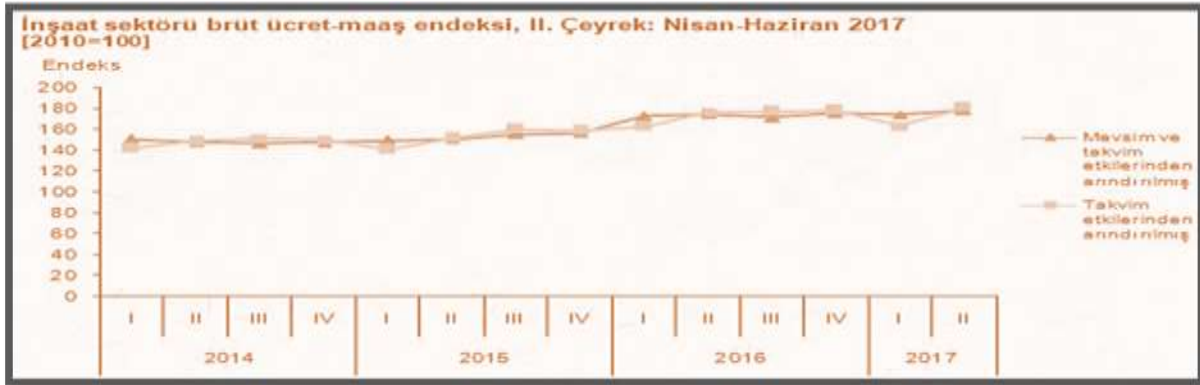
### İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



**İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]**

Gösterge	Arındırılmamış		Yıllık değişim(%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks		Endeks	Çeyreklik değişim(%)
İstihdam	67,5	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	180,3	2,3	178,1	2,3

### Yapı İzin İstatistikleri, 2017 yılı Ocak-Haziran dönemi

#### Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

### **Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü**

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

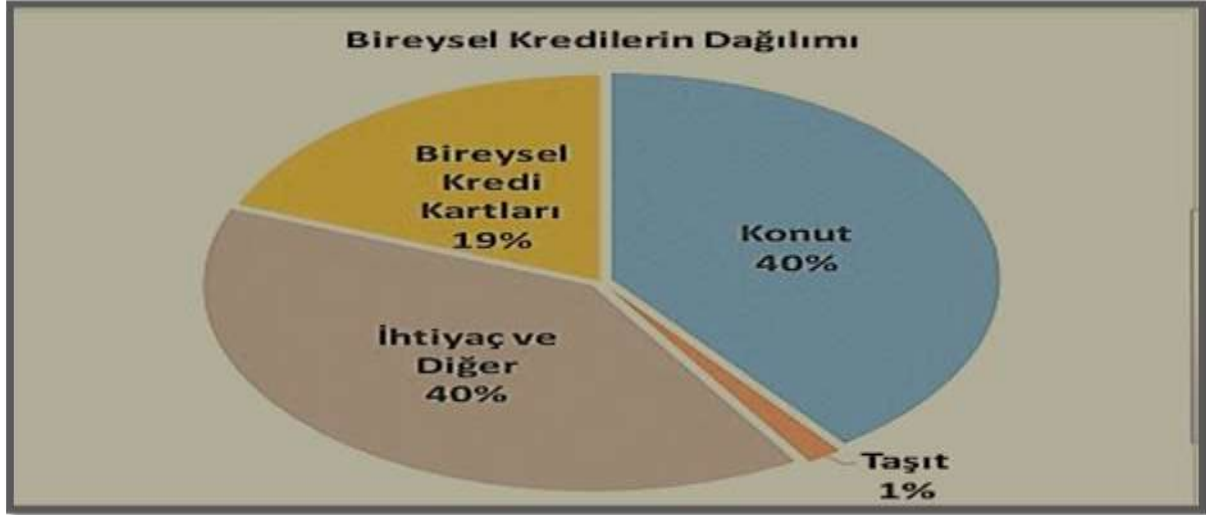
İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Haziran 2015-2017

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r)Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.

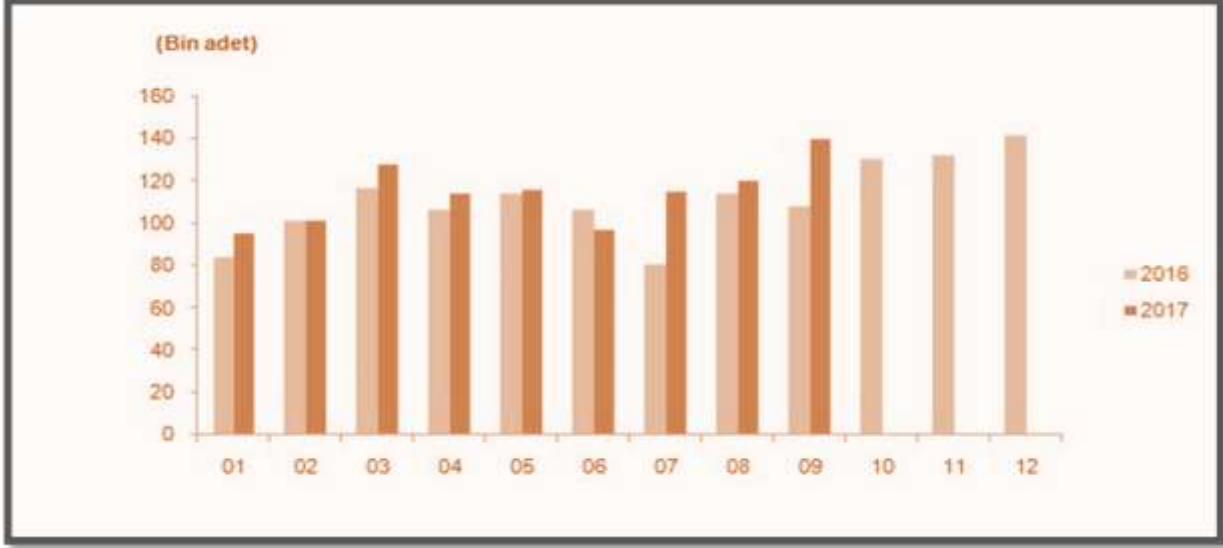


**Türkiye'de Konut Satışları (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.



**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



### İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

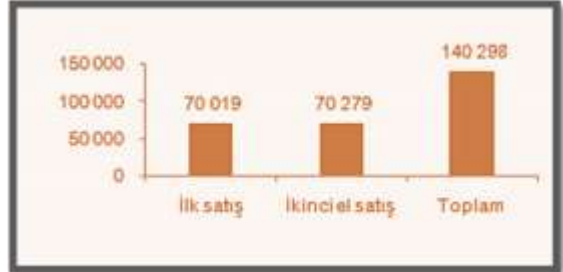
### Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



### Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3



pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).



### 3-3 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 63 ada/224 Parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	KÜTAHYA	
<b>İLÇESİ</b>	:	MERKEZ	
<b>MAHALLESİ</b>	:	ALİPAŞA	
<b>KÖYÜ</b>	:	-	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	-	
<b>CİLT</b>	:	15	
<b>SAYFA</b>	:	1407	
<b>SINIRI</b>	:	-	
<b>PAFTA NO</b>	:	J23-B-10-C-1-D	
<b>ADA NO</b>	:	63	
<b>PARSEL NO</b>	:	224	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	238,31 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	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	
<b>EDİNME TARİHİ</b>	:	28.01.2011	
<b>YEVMIYE</b>	:	1463	
<b>MALİK/HİSSE</b>	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>
			x

### 3-4 Taşınmazın Tapu Tetkiki

06.11.2017 tarihinde, saat 13:41 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 3-5 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

### 3-6 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve herhangi hukuki uygulamaya konu olmamıştır.

### 3-7 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "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 ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile 8 Adet Lojman" nitelikli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### **3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 30.10.2017 tarih ve E.19214 sayılı yazı eki imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 63 ada, 224 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "Ticaret (T2) Alanı, bitişik nizam, 8 kat, Hmax:24,50m yapılaşma koşulları"na sahiptir. İmar durum belgesi rapor ekinde sunulmuş olup, imar durum notları aşağıda gösterilmektedir.

- Yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Bununla ilgili 06.05.2014 tarih, 138 sayılı Belediye meclis Kararına uyulacaktır.
- Taşınmaz 61 ve 77 envanter no.lu tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü inşai ve fiziki müdahale için Kütahya Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı (KKTVKBK) gerekir.
- Taşınmaz etkilenme geçiş alanı içerisindedir.
- Önlemlili Alan (ÖA-2) içerisinde kalmaktadır.
- Plan notlarına uyulacaktır.
- Taşınmaz üzerinde ruhsatlı bina mevcuttur.

#### **Mimari Proje**

Taşınmazın Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 08.01.1990 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Mimari Proje; "bodrum + zemin + 7 normal katlı Banka Şubesi ve 8 adet lojman" olarak onaylanmıştır. Keza, 18.09.2015 tarihli mimari proje tadilat onayı 252 m<sup>2</sup>'lik alanı içermektedir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Ana gayrimenkule ait;

- 08.01.1990 tarih, 1 cilt, 7 sahife, 7 dosya numaralı ve Lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1.029 m<sup>2</sup>, banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1.031 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.060 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş,
- Banka iç Tadilatı için Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden 24.09.2010 tarih, 594 sayılı karar (Bankanın büyüklüğünde herhangi bir değişiklik olmamış, iç-dış tadilat için alınmıştır.),
- 4. normal katın tadilatı için, 09.10.2015 tarih ve 2015/623 sayılı 252 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanı için düzenlenmiş yapı ruhsatı ile,
- 01.03.1991 tarih, 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya numaralı "lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1.029 m<sup>2</sup>, banka kısmı için 1.031 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.060 m<sup>2</sup>'lik yapı alanı için onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi (YKİB) incelenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, banka kısmı (Bodrum, zemin, 1-2-3-4 normal katlar) tadilatlı projeye, diğer 5-6-7-8 normal katların ise ilk projeye uygun olduğu görülmüştür.

#### **Yapı Denetim**

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp, inşa edilmiştir.

### **Ceza/Tutanak**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **3-9 Taşınmazın Tanıtılması**

#### **3-9-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 39.418186 K - 29.981196 D**

Değerlemeye konu taşınmaz; Alipaşa Mah. Cumhuriyet Cad. Vakıf Bank Apt. No: 56 / 1 Merkez / KÜTAHYA posta adresinde yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kütahya Şubesi ve lojmanlarıdır.

Taşınmaza ulaşım için; Abdurrahman Karaa Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi kesişim noktasından güneybatı yönünde Cumhuriyet Caddesine konumuna dönülür ve cadde üzerinde 365 metre ileride sağ kolda konumlu olan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır.

Cadde üzerinde; Karagöz Ahmet Cami, Küçük Hamam, muhtelif banka şubeleri, alışveriş mağazaları ve etrafında vilayet binası, belediye binası ve diğer kamu kuruluşları bulunmaktadır. Cumhuriyet caddesi üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş, zemin katları işyeri, normal katları büro ve mesken olarak kullanılan binalar yoğunluktadır. Cadde taşıt trafiğine kapalı olup, şehrin merkezi konumundadır. Cumhuriyet Caddesi "Sevgi Yolu" olarak da bilinmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Kütahya Valiliği'ne ve Belediyesi'ne yaklaşık 350 m
- Otobüs Terminali'ne yaklaşık 1 km mesafededir.

### **3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri**

#### **Ana Gayrimenkul**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa mahallesi, 63 ada, 238,31 m<sup>2</sup> alanlı 224 parsel üzerinde 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" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir.

Ana gayrimenkul; bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 4-B yapı sınıfında, bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 9 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina Cumhuriyet caddesi ve Karagöz sokağa cepheli olup, banka giriş kapısı cadde üzerinden, lojman girişi ise Karagöz sokak üzerinden sağlanmaktadır. Bina ön cephe genişliği 18,76 m, sokak cephe genişliği 12,07m ve taban oturma alanı 226.50 m<sup>2</sup>'dir. Binanın bodrum, zemin 1 ila 3. normal katları banka şubesi, 4 ila 7. normal katları ise lojman olarak kullanılmaktadır. Binanın dış cephesi, zemin ve 4 normal katında mermer kaplama, diğer katlarda akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın kuzey batı cephesinden Cumhuriyet caddesi üzerinden verilmiştir. Kat sahanlık zemini ve merdiven basamakları mermer; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı camlı demir doğramadır. Bina giriş merdiven zemini mermer kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Ana taşınmazda bir adet asansör ve yangın merdiveni bulunmakta olup, ısınması merkezi sistem ve panel kalorifer petekleri ile sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projelerine göre;

**Bodrum Kat;** onaylı tadilat projesine göre brüt 125 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, kazan dairesi, arşiv, elektrik odası kasa sistem odası ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

**Zemin Kat;** onaylı tadilat projesine göre brüt 226,50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, ATM Odası, kasa odası kat arşivi ve cam bölmeli işyeri içerisine alüminyum ve ahşap doğrama bölmeler ile oluşturulmuş çalışma alanından oluşmaktadır.

**Birinci Normal Kat;** onaylı tadilat projesine göre brüt 226,50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, bireysel operasyon odası, kiralık kasa odası, bay ve bayan wclerden oluşturulmuştur.

**İkinci Normal Kat;** onaylı tadilat projesine göre brüt 226,50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, müdür odası, ticari müşteri holü, müşteri temsilcileri, depo odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır.

**Üçüncü Normal Kat;** onaylı tadilat projesine göre brüt 226,50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, müfettiş odası, arşiv salonu, bay ve bayan wc ve bir adet balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

**Bu 5 kat toplam 1.031 m<sup>2</sup> alanlıdır.**

**4 ila 7. Normal Katlar;** onaylı tadilat projesine göre 257,25 m<sup>2</sup> (x4) kullanım alanına sahip olup, her katta 2'şer lojman bulunmaktadır.

#### 4. Kattaki Lojmanlar:

- \* 1. no.lu lojman; 3 oda, salon, wc, mutfak, banyo ve balkondan,
- \* 2 no.lu lojman; bir oda, salon, mutfak, wc, banyo, balkondan,
- \* Diğer kattaki lojmanlar ise; 2 oda, salon, mutfak, wc, banyo ve bir adet balkondan oluşmuştur. **Anılan katlar toplam yüzölçümü 1.029 m<sup>2</sup> olup, taşınmaz toplam 2.060 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.**

#### **İç Mekân Özellikleri:**

**Banka Şubesi;** 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. Çay ocağı ve wclerde ise zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

**Lojmanlar:** Dış kapılar çelik, iç kapılar ahşap doğrama ve pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik ve parke kaplamadır. Duvarları alçı sıva üzeri saten boyalı, banyo ve wclerin zemin ve duvarları seramik kaplamadır. Mutfakta mermer tezgah ve ahşap doğramadan mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyoda klozet ve banyo küveti bulunmaktadır. Kullanılan malzemeler ve işçilik kalitelidir.

### **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

#### **4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

**Not :** Faydalı kullanım alanının belirlenmesi açısından katların zemine indirgenmesinde bodrum kat 1/5, asma katlar 1/2 ve normal katlar ise 1/3 oranında dikkate alınmıştır.

#### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

##### **EMSAL 1: KÜTAHYA GAYRİMENKUL: 0 274 212 44 66**

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkulle benzer özelliklerde, 120 m<sup>2</sup> alanlı, zemin katta yer alan işyeri 1.250.000,-TL bedel ile satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın inşai kalitesi gözönünde bulundurulurken pozitif yönde % 10 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	10.417,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		11.458,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: EVREN ERGİN: 0 536 767 37 37**

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkulle benzer özelliklerde, 300 m<sup>2</sup> alanlı, zemin katta yer alan işyeri 3.450.000,-TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	300 m <sup>2</sup>	11.500,-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------



**EMSAL 3: ÜÇEL GAYRİMENKUL: 0 551 144 41 99**

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkulle benzer özelliklerde, 150 m<sup>2</sup> alanlı, zemin katta yer alan işyeri 1.700.000.- TL bedel ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	150 m <sup>2</sup>	11.333,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	----------------------------

**SATILIK KONUT EMSALLERİ :**

**EMSAL 4: TOPRAK GAYRİMENKUL: 0 541 303 28 03**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 2. kattaki 3+1 formundaki, 120 m<sup>2</sup> alanlı daire 230.000,- TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	1.917- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 5: GÜNAY GAYRİMENKUL: 0 541 970 00 09**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 3. kattaki 3+1 formundaki, 120 m<sup>2</sup> alanlı daire 235.000,- TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	1.958,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 6: PLATİN GAYRİMENKUL: 0 543 743 01 43**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 3. kattaki 3+1 formundaki, 127 m<sup>2</sup> alanlı daire 235.000.- TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	127 m <sup>2</sup>	1.850,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 7: SAFİR EMLAK İNŞAAT GAYRİMENKUL: 0 544 223 22 88**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 3. kattaki 3+1 formundaki, 135 m<sup>2</sup> alanlı daire 255.000.- TL bedelle satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	135 m <sup>2</sup>	1.889,- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ :**

**EMSAL 8: DEFAC TO MAĞAZASI YETKİLİSİ: 0 274 224 98 21**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde yer alan, 140 m<sup>2</sup> zemin kat ve 650 m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 790 m<sup>2</sup> alanlı Defacto mağazasının aylık kira bedelinin 34.850,- TL olduğu bilgisi alınmıştır. Kullanım amacı da göz önünde bulundurularak negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	129.07 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		109.71 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 9: FİNANSBANK ÇARŞI ŞUBESİ YETKİLİSİ: 0 536 605 54 17**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde yer alan toplam 450 m<sup>2</sup> alanlı, (150 m<sup>2</sup> zemin kat + 150 m<sup>2</sup> bodrum + 150 m<sup>2</sup> 1. Kat) banka şubesinin 2017 yılında aylık 23.250.- TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	101.09 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	------------------------------



**EMSAL 10: TEB BANKASI YETKİLİSİ: 0 374 226 16 03**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde yer alan toplam 450 m<sup>2</sup> alanlı, (150 m<sup>2</sup> zemin kat + 150 m<sup>2</sup> bodrum + 150 m<sup>2</sup> 1. Kat) banka şubesinin aylık 19.750.- TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	85.87 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**KİRALIK KONUT EMSALLERİ :****EMSAL 11: ZÜMRA EMLAK: 0 535 974 66 87**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 4. kattaki 3+1 formundaki, 120 m<sup>2</sup> alanlı daire 800.- TL/ay bedelle kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	6,67 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

**EMSAL 12: ÖZGÜR EMLAK GAYRİMENKUL: 0 535 766 47 74**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 2. kattaki 2+1 formundaki, 100 m<sup>2</sup> alanlı daire 700.- TL/ay bedelle kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	7,00 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân/işyeri/banka şubesi ve konut/büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa/kiraya arz bedelleri ve satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olması,
- Taşınmazın Cumhuriyet caddesi üzerinde yer alması,
- Taşınmazın iki cepheye olması,
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Banka şubesi olarak kullanılmakta olması,

**Olumsuz etken:**

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması,

**5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

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

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,

- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

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

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

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

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

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 düşünüldükçe 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.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

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

#### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkân/büro/banka şubesi/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri gözönünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

- Zemin kat birim satış değeri 12.000,-TL; aylık kira değeri de 85,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır.
- Lojmanlar için ise 1.900,-TL/m<sup>2</sup> satış değeri ve 6,-TL/m<sup>2</sup> aylık kira bedeli belirlenmiştir.

**EMSAL ANALİZİNE GÖRE KDV HARIÇ BİNA TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 7.102.200,-TL**

SIRA NO	BB NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	BODRUM KAT	BANKA ŞUBESİ	125	2.400	300.000
2	ZEMİN KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	12.000	2.718.000
3	1. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	4.000	906.000
4	2. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	3.000	679.500
5	3. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	2.400	543.600
	<b>BANKA ŞUBESİ TOPLAMI</b>		<b>1.031</b>		<b>5.147.100</b>
6	4. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.900	488.775
7	5. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.900	488.775
8	6. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.900	488.775
9	7. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.900	488.775
	<b>LOJMAN KATLARI TOPLAMI</b>		<b>1.029</b>		<b>1.955.100</b>
	<b>BİNA TOPLAMI</b>		<b>2.060</b>		<b>7.102.200</b>

### 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkân, banka şubesi, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 3 normal katının toplam 1.031 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedeli 33.889,50 TL, lojmanların bulunduğu 4 ila 7. normal katların aylık kira bedelinin toplam 6.997,20 TL olacağı kanaatine varılmıştır. Bodrum kat kazan dairesi dışında tamamen banka kullanımına ayrılmış olduğundan Banka Şubesine dâhil edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 14 yıl; lojman olarak kullanılabilir taşınmazlar için de 20 yıl olarak belirlenmiş ve bu şekilde satış değerlerine ulaşılmıştır.

**KİRA GELİRİ DİREKT İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ TOPLAM BİNA DEĞERİ : 7.606.809,-TL.**

SIRA NO	BB NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)	AY	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	BODRUM KAT	BANKA ŞUBESİ	125	17,00	2.125	12	14	357.000
2	ZEMİN KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	85,00	19.252,50	12	14,00	3.234.420,00
3	1. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	28,33	6.418	12	14	1.078.140
4	2. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	21,25	4.813,13	12	14,00	808.605,00
5	3. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	17,00	3.851	12	14	646.884
	<b>BANKA ŞUBESİ TOPLAMI</b>		<b>1.031</b>		<b>36.459</b>			<b>6.125.049</b>
6	4. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	6,00	1.544	12	20	370.440
7	5. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	6,00	1.544	12	20	370.440
8	6. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	6,00	1.544	12	20	370.440
9	7. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	6,00	1.544	12	20	370.440
	<b>LOJMAN KATLARI TOPLAMI</b>		<b>1.029</b>		<b>6.174</b>			<b>1.481.760</b>
	<b>BİNA TOPLAMI</b>		<b>2.060</b>		<b>42.633</b>			<b>7.606.809</b>

### **5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### **5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın halihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

### **5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### **5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

### **5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### **5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.102.200,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.606.809,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>≈7.400.000,-TL</b>

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.



**6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, onaylı mimari projesi ile mahal durumunun uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

**6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Konu gayrimenkulün projesi ile uyumlu olması, tapu kayıtları ile fiili kullanım şeklinin uyumlu olması nedeniyle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

**6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca 27.12.2016 tarihinde 2016-VAKIFGYO-19 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2017-VAKIFGYO-19	27.12.2016	6.415.000.-TL

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 parselde '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' vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Haric Satış Değerinin;**

**7.400.000,-TL (YEDİMİLYONDÖRTYÜZBİNTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**8.732.000,-TL (SEKİZMİLYONYEDİYÜZOTUZİKİBİNTÜRKLİRASI)**

Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 3,8104 TL 1 EURO: 4,5478 TL Satış; 1 USD: 3,8173 TL 1 EURO: 4,5560 TL

**Taşınmazın Katlara Göre Sigortaya Esas Değeri : 2.103.260,- TL.**

SIRA NO	BB NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	BODRUM KAT	BANKA ŞUBESİ	125	1.021	127.625
2	ZEMİN KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	1.021	231.257
3	1. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	1.021	231.257
4	2. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	1.021	231.257
5	3. NORMAL KAT	BANKA ŞUBESİ	226,5	1.021	231.257
<b>BANKA ŞUBESİ TOPLAMI</b>			<b>1.031</b>		<b>1.052.651</b>
6	4. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.021	262.652
7	5. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.021	262.652
8	6. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.021	262.652
9	7. NORMAL KAT	LOJMANLAR	257,25	1.021	262.652
<b>LOJMAN KATLARI TOPLAMI</b>			<b>1.029</b>		<b>1.050.609</b>
<b>BİNA TOPLAMI</b>			<b>2.060</b>		<b>2.103.260</b>

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu **2017-VAKIFGYO-019** no.lu rapor, **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2017  
(Ekspertiz tarihi:25.12.2017)

Saygılarımızla,

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		

## BÖLÜM 8 – EKLER

### 8-1 Uydu Fotoğrafı





8-2 Fotoğraflar



















**4-5-6-7 NORMAL KATLAR(LOJMANLAR)**





















**8-3 BELGELER**

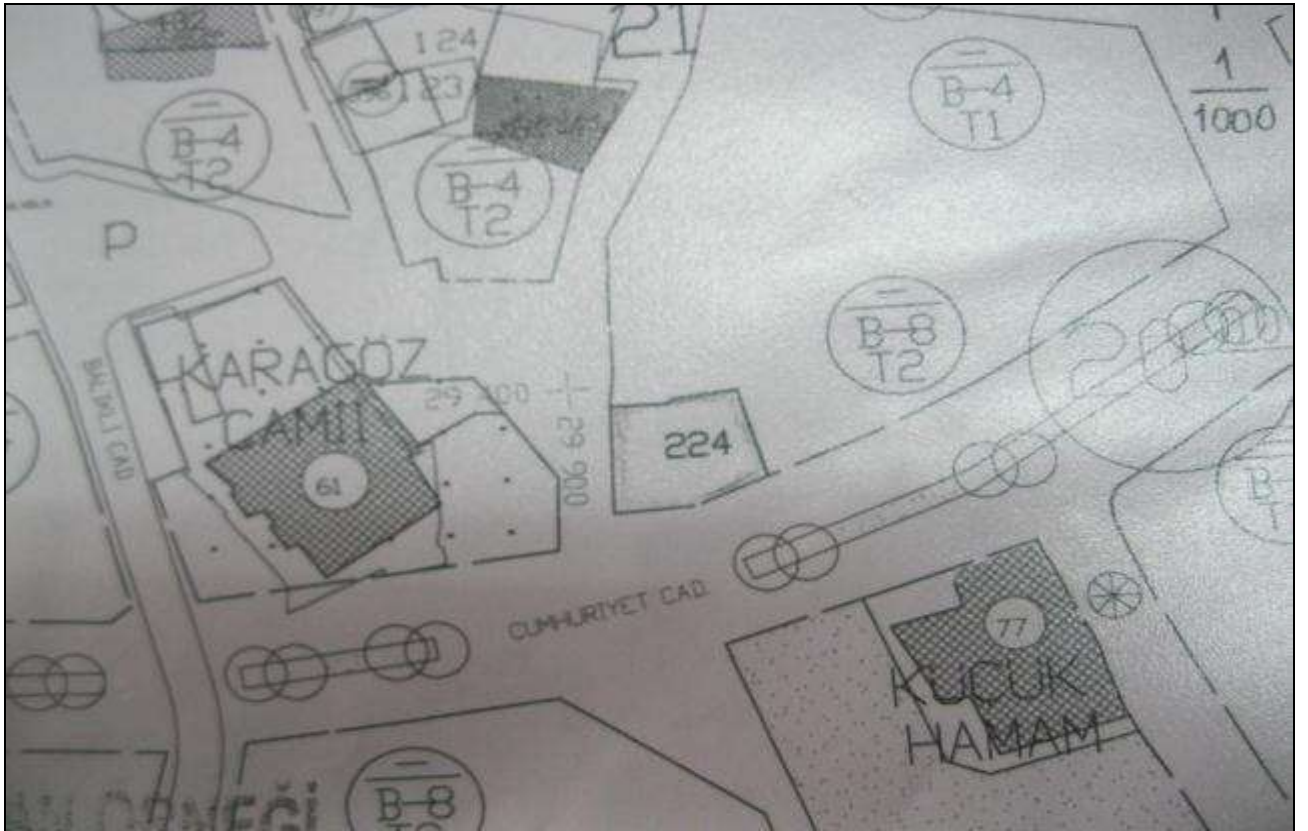
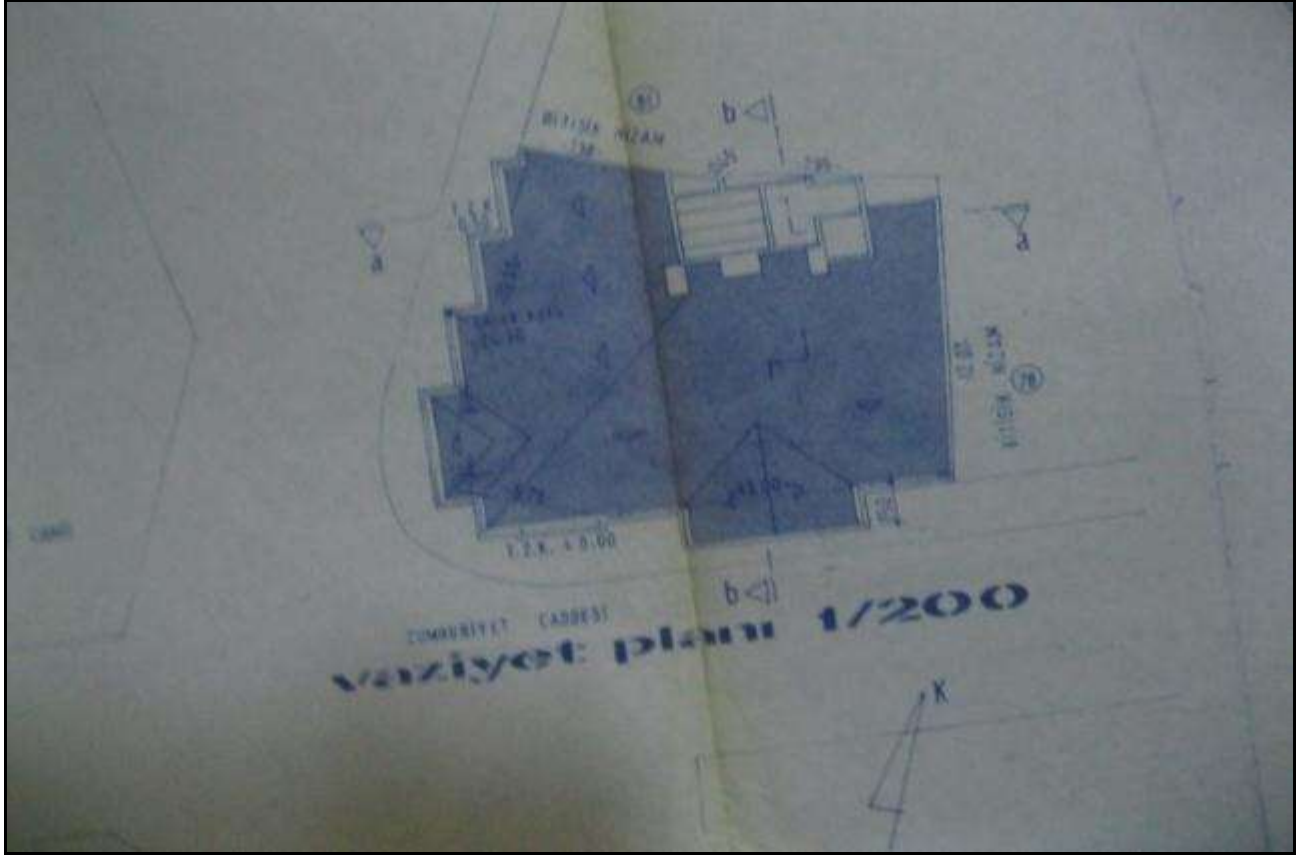
		<h1 style="margin: 0;">ZAFER</h1> <h1 style="margin: 0;">MİMARLIK</h1> <h2 style="margin: 0;">ARSANIN</h2>								
M	İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar D. Taah.		
	KÜTAHYA				9	63	224			
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMAR MÜELLEFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.										
MİMARİ PROJE MÜELLEFINİN					ODA ONAYI					
ADI SOYADI	MUZAFFER SARI									
ÜNVANI	MİMAR									
ODA SİC. NO	18009									
YETKİ BEL. NO	16102									
Vergi D.No	7460052692									
ADRES-TEL	Mecidiye mah. Çaprazlıbağcı sk.33.E. KÜTAHYA 0 274 226 32 05									
YAPININ	ADI SOYADI			ADRES-TEL			İMZA			
MAL SAHİBİ	T VAKIFLAR BANKASI KÜTAHYA MERKEZ ŞUBE									
İm. Adı	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İzmit Alanı m2	Zemin Dışı	Kat Adedi	Taban Alanı m2	Katlar Alanı m2	MHS	YHS	Bölge Kota
GATI TAHLATI		Dak	952.00		0+2+7	273.00				
YAPI DENETİM										
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>										
BU PROJE MÜELLEFINİN OLURU OLMADIKSAYIN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTI İLANAMAZ KULLANILAMAZ BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI DEREĞİNDE PROJE MÜELLEFLİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.										



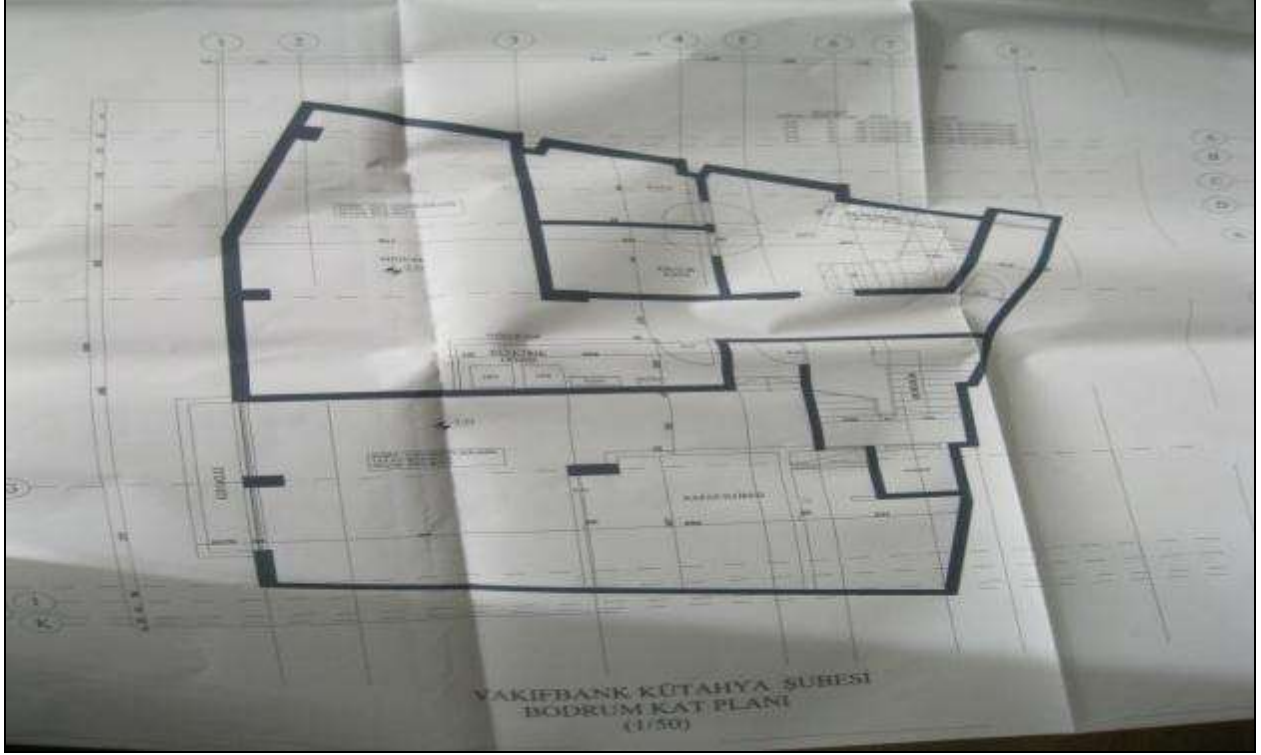
Proje No	2011/0000	Adres	024 000	Şehir	024 000	İmarat No	024 000		
Yapının Adı	CE-MİM mimarlık bürosu İSABANK BİNA			Şehir	024 000	İmarat No	024 000		
Statik	KUTAHYA			Şehir	024 000	İmarat No	024 000		
Mülkiyet Adresi	KUTAHYA			Şehir	024 000	İmarat No	024 000		
Plan No: 1/25000, Alan: 1000 m <sup>2</sup> , İnceleme Tarihi: 15.05.2011									
YAPININ	SARFI: KUTAHYA ŞUBESİ								
	Kültür ve Turizm Bakanlığı - KUTAHYA								
ARSAHIN									
Yapının Adı	Alan	Harita No	İmarat No	Şehir	İmarat No	Şehir	İmarat No		
KUTAHYA	MERKEZ	ALİPAŞA		024 000	024 000	024 000	024 000		
DOLARLANMASI ZORUNLU İSASLARIN GÖRE YAPILAN									
Mimarî	Statik	Maliyet	3.21.1000	Alan	İmarat	Tasvir	Pa. Boyut	Pa. Boyut	Tasvir
Hz. Sayı	Hz. Sayı	Gruba		(m <sup>2</sup> )	Grubu	Grubu	Grubu	Grubu	Grubu
3	3	3			2	2	2	2	2
DİĞER					Mimarî Proje	1/50			
					Statik Proje	1/50			
TARİH	NO	REVİZYON							
	1								
	2								
	3								
	4								
	5								

Sorumlu  
 Mühür  
 İmza  
 İmza  
 İmza

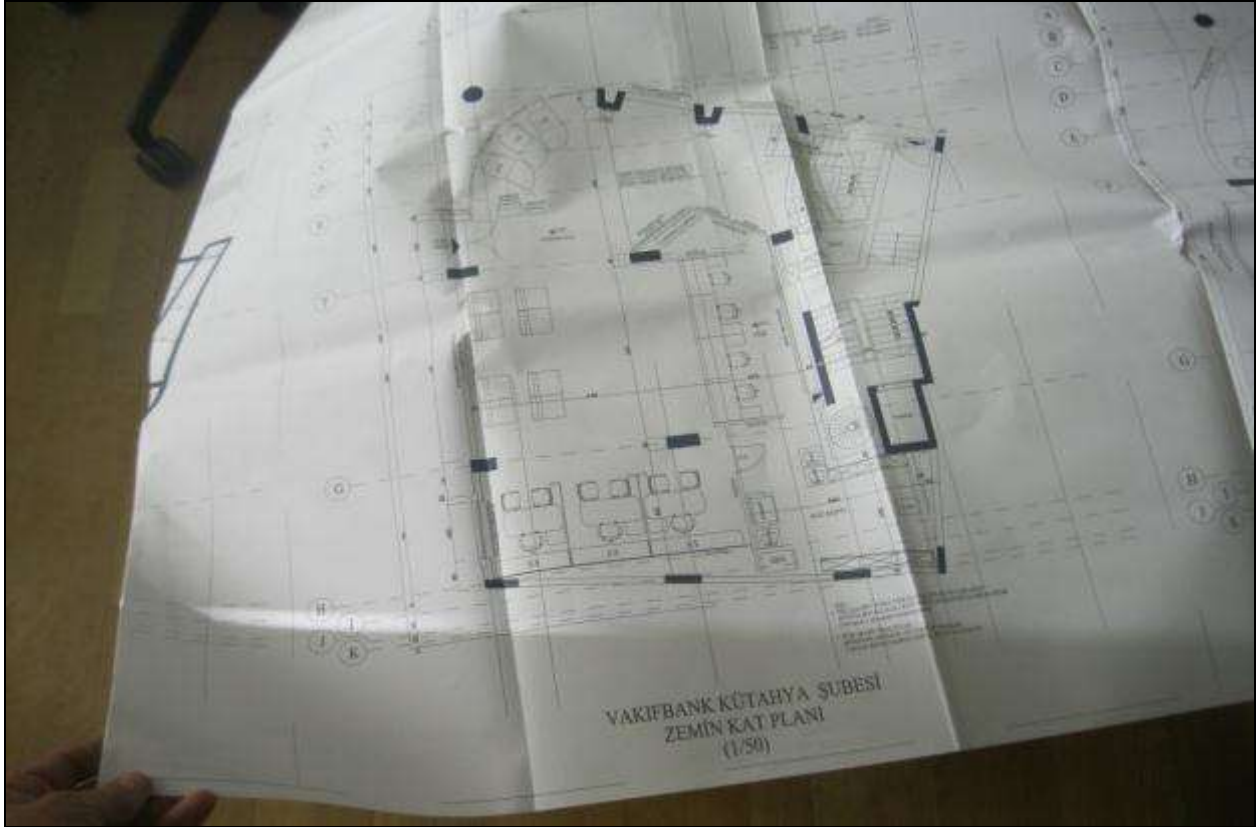




**BODRUM KAT PLANI**



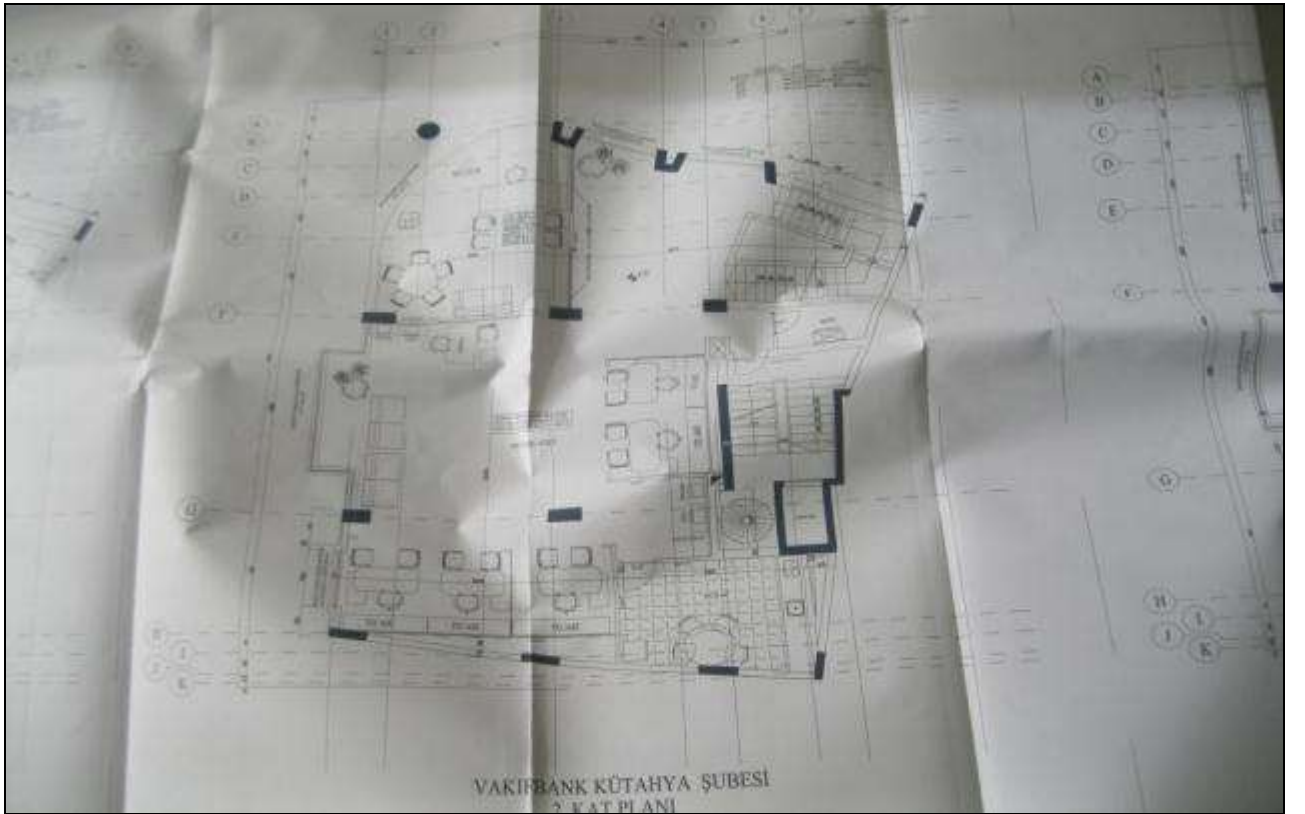
**ZEMİN KAT PLANI  
1.NORMAL KAT PLANI**



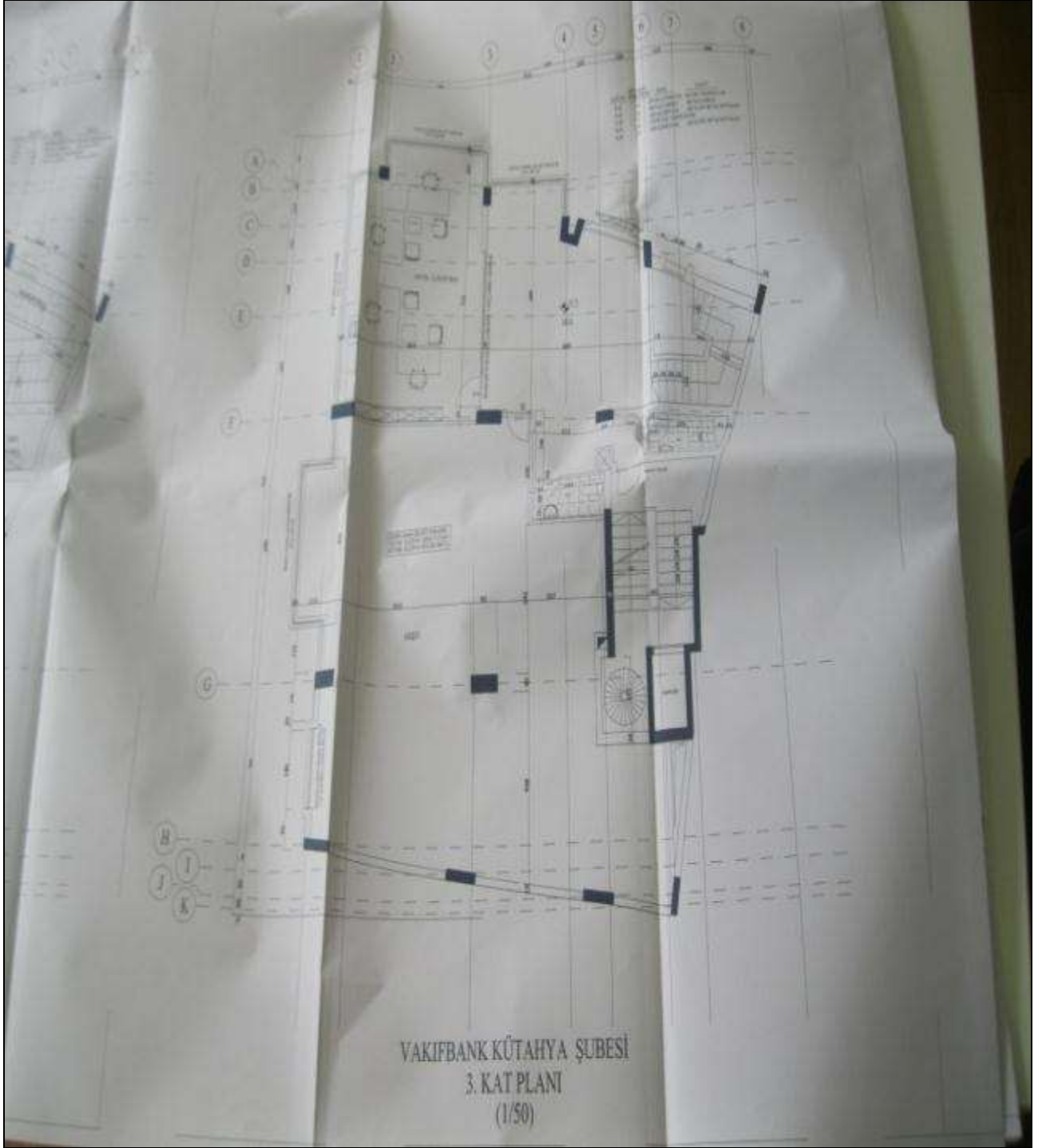




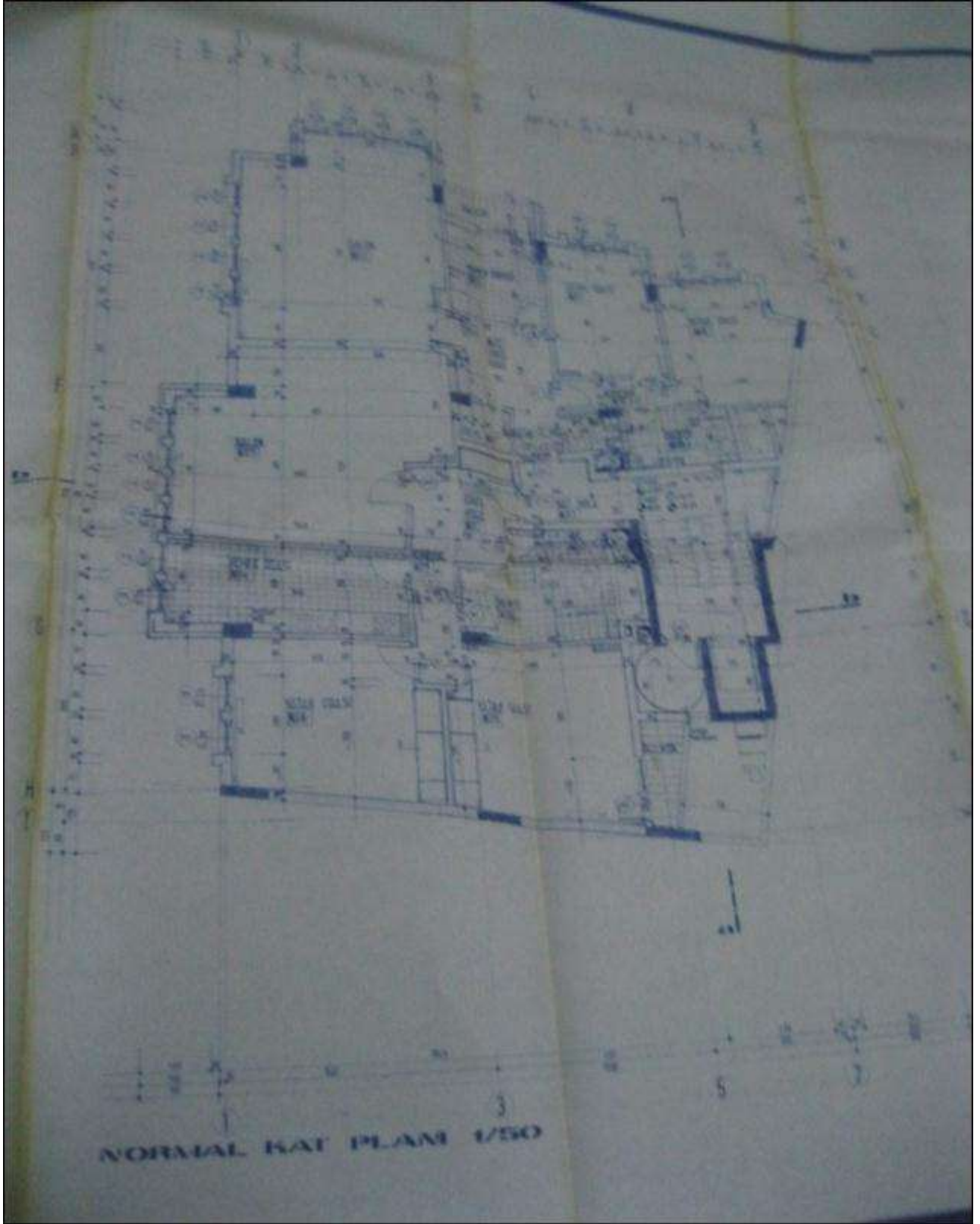
**2. NORMAL KAT PLANI**



**3.NORMAL KAT PLANI**







**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(Daha ilerde öce kapaktaki ACIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No : 1  
Sahife No : 7  
Dosya No : 7

**BÖLÜM : I - Yapının adı ve fenni özellikleri**

1. Yapı Sahibi : Alpasa Cumhuriyet Çol  
2. Yapı Yürütme Şirketi : Vali Pas Bankası T.A.O.  
3. Yapı Yürütme Şirketi Adı ve Soyadı : Alihan ÖZTAN  
Adresi : İhsan Müh.

**BÖLÜM : II - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak taşıyıcı malzemelerin cinsi (X)**

**Yapıyıcı Sistem**

a) İskelet  b) Yığma

İskeletin Cinsi :  
1. Çelik  2. Betonarme  3. Ahşap  4. Diğer

Yığmanın Cinsi :  
1. Biriket  2. Tuğla  3. Taş  4. Kerpiç  5. Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi  
1. Sağ çelik levha  2. Beton blok  3. Briket  4. Tuğla  5. Ahşap  6. Taş  7. Kerpiç  8. Diğer

NOT : İskelet ve yığma yapılar- da inşaat malzemeleri ka- rakçe kullanılarak ise, mik- tar itibarıyla fazla kulla- nılacak olanın karşın- da- sı  işine (X) koyu- luktur.

(X) ilgili  işine (X) koyarak cevaplandırınız.

**BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının kat sayısı (X)  
Toplam kat sayısı : 9  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 8  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : 1

b. Yapının yüksekliği (metre) (X) 24.50 mt.

c. Yapının maliyeti (X)  
1) Yapının deşifresine ve mekânli ölçülerine göre (M2) sızdırlı tahmini maliyet (TL) : \_\_\_\_\_  
2) Yapının bölünmüş çekim alanı toplam maliyeti (kişinin Arsa kayıtları hariç) : \_\_\_\_\_

(X) Kat sayısı ve yüksekliği  işine yazınız.  
(XX) Kuruluşları dikkate alınmayınız.  
(XXX) Yapı malzemelerinde T.S.E. Standartlarına uyulacaktır.

İnşaat için kullanılacak alanlar için (Apt. ve altında dök- mürlük gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
Kullanılmayan alan sayı olarak olursa, ölçülerini göster- meyiniz.

--- Bölünmüş çekim ve gerekli açıklama :

Kat	Kullanılma Alanı (m <sup>2</sup> )	Alan Ölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1	1031		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
Toplam		2060 m <sup>2</sup>	

İnşaat için kullanılacak alanlar için (Apt. ve altında dök- mürlük gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
Kullanılmayan alan sayı olarak olursa, ölçülerini göster- meyiniz.

--- Bölünmüş çekim ve gerekli açıklama :

Maliyet	Ek	Kuruş
1982		
1983		
1984		
1985		
1986		
1987		
1988		
1989		
1990		
1991		
1992		
1993		
1994		
1995		
1996		
1997		
1998		
1999		
2000		
2001		
2002		
2003		
2004		
2005		
2006		
2007		
2008		
2009		
2010		
2011		
2012		
2013		
2014		
2015		
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024		
2025		
2026		
2027		
2028		
2029		
2030		
2031		
2032		
2033		
2034		
2035		
2036		
2037		
2038		
2039		
2040		
2041		
2042		
2043		
2044		
2045		
2046		
2047		
2048		
2049		
2050		

İnşaat için (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazınız İnşaat için Vali Pas Bankası  
RUHSATNAMESİ 3184 Sayılı İmar Kanununun 21 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 2484  
diğer Giderleri Kanununun 80 nci maddesine göre 18121987 Tarih 1605266 sayılı mak-



**YAPI RUHSATI** 150094230

1. Adres: ... 2. Alan: ... 3. Yıkılacak Alan: ... 4. Yapılacak İşin Adı: ...		5. Başvuru Tarihi: 9.10.19 6. Karar Tarihi: 20.5.19		7. Harita No: ... 8. İmarat No: ...		9. İnşaat No: ... 10. İnşaatın Durumu: ...		11. İnşaatın Başlangıç Tarihi: ... 12. İnşaatın Bitiş Tarihi: ...			
<b>Yapı Sahibi</b> 13. Adı: ... 14. Kimlik No: ... 15. Mersis No: ...				<b>Yapı Mühendisi</b> 16. Adı: ... 17. Kimlik No: ... 18. Mersis No: ...				<b>Şartlı Şefin</b> 19. Adı: ... 20. Kimlik No: ... 21. Mersis No: ...			
<b>İnşaatın Özellikleri</b> 22. Kat Sayısı: ... 23. Kat Alanı: ... 24. İnşaatın Durumu: ...				<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b> 25. ... 26. ... 27. ...				<b>Şartlı Şefin</b> 28. ... 29. ... 30. ...			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 31. ... 32. ... 33. ...				<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 34. ... 35. ... 36. ...				<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 37. ... 38. ... 39. ...			
<b>Yapı Programı</b> 40. ... 41. ... 42. ...				<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 43. ... 44. ... 45. ...				<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 46. ... 47. ... 48. ...			





**İMAR DURUM YAZISI ve PAFTASI**



T.C.  
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 98030830 - 622.01 - 2886 / E.19214  
Konu : İmar durumu

30.10.2017

A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Demirci İş Merkezi B Blok kat: 7-8 D: 708-808  
Selçuklu/ KONYA

İlgi : 19/10/2017 tarih, 4873 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde İlimiz Merkez Alipaşa Mahallesi 63 ada, 224 parselin imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.  
Bahse konu taşınmaza ait imar durum belgesi yazımız ekinde gönderilmektedir.  
Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAHŞI  
İmar ve Şehircilik Müdürü  
*e-İmza*

Ek : imar durum belgesi

Belgenin Aslı Elektronik  
30 EKİM 2017  
Hanife ÖREN  
Evrak Kayıt Görevlisi



SAYI	2017/1343	T.C. <b>KÜTAHYA BELEDİYESİ</b> <b>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</b> <b>İMAR DURUM BELGESİ</b>		YAPI NIZAMI	Bilgik-Ticaret (T2)
ADI SOYADI	MAKİF GAYRİMENKUL YAT. ÖET. A.Ş.			KAT ADEDİ	8 - (Sekiz) manca katı: 1006-1003m
MAHALLESİ	Alipaşa			SAÇAK SEVİYESİ	24,30m manca katı: 1006-1003m
PAFTA	9			BİNA CEPHESİ	Reh. kim
ADA	63			BİNA DERİNLİĞİ	4
PARSEL	224			T.A.K.S.	-
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	238,22	ON BAHÇE	-	K.A.K.S.	-
İMAR PAFTA NO	J23-B-10-C-1-D	YAN BAHÇE	-	TARİHİ ESER KAYDI SİLDET NO	-
TADILAT NO	-1716-	ARKA BAHÇE	-	SUBASMAN KOTU	-

**DÜŞÜNCELER-** Yapılaşmalarda Mania 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.
- Önemli Alan ( OA-2) içerisinde kalmaktadır.
- Plan notlarına uyulacaktır.



Parsel ölçüleri ..... tarihli aplikasyon krokisinden alınmıştır.

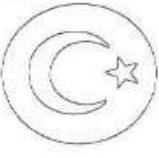
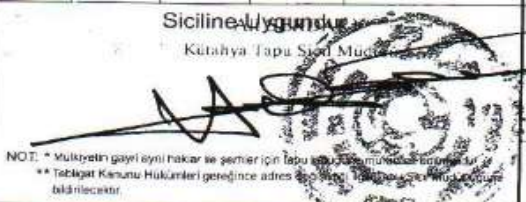
MAHALİNDE İNCELEYEN	TANZİM EDEN	KONTROL EDEN	TANZİM TARİHİ 25.10.2017
	<i>Ozgür Özkök</i>	<i>JP</i>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ <b>Enanur H. BAYRAK</b> İmar Mühürü

**AÇIKLAMALAR**

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



**TAPU SENEDİ**

İli	KUTAHYA	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ALİPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
4.000.000,00		9	63	224	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
238,31					m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLI DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21388579					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı iken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1463	15	1407		28.01/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur Kutahya Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		<small>NOT: * Müktesel gayri ayni haklar ile çemler için tapu senedi müteselsil değildir.                  ** Tahvilat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği tapu senedi için yapılmaz.</small>					Tarih

## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 11/6/2017 11:41:43 PM

MakbuzNo: 085117347313

DokümanNo: 20171106-911-FO1796

BaşvuruNo: 14731

Taınmas Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parceli:	63/254
Taınmas ID:	21388579	Yüzölçümü(m <sup>2</sup> ):	238.31
İl/İlçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Ana Taınmas Nitelik:	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEPİS YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAN ÜZERİNE TOPLAM DÖRÜS KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİS ADEY LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA
Kurum Adı:	Kutahya TM		
Mahalle/Koy Adı:	ALİPAŞA M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	15/1407		
Kayıt Durum:	AKTIF		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevniye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevniye
(Mİ) 126029805	(SN:5954011) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ YKN:8120093346	-	1 / 1	238.31	Kutahya TM Setiç 28/01/2011 - 1463	-

**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

#### Adres:

ALİPAŞA Mah. CUMHURİYET Cad.  
VAKIF BANK Apt. No: 56 / 1 MERKEZ /  
KÜTAHYA  
Bina Kodu: 19282757

#### Bu adrese ait adres kodu:

**1047169428**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

#### Adres:

ALİPAŞA Mah. CUMHURİYET Cad.  
VAKIF BANK Apt. No: 56 / 2 MERKEZ /  
KÜTAHYA  
Bina Kodu: 19282757

#### Bu adrese ait adres kodu:

**1046869432**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

**Tebrikler!** Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

#### Adres:

ALİPAŞA Mah. CUMHURİYET Cad.  
VAKIF BANK Apt. No: 56 / 3 MERKEZ /  
KÜTAHYA  
Bina Kodu: 19282757

#### Bu adrese ait adres kodu:

**1047469414**

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)



**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**



**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 08.10.2008 No: 40004

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
Mustafa ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi**

  
T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

16/8/2010

Konu :

8536

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303  
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;


A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim



  
Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



**8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi**

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8  
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bütse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Anıtlık Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808                      Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferriden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214                 </p>	
NİŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>                     Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilimum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekler fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilimum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto kesidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferriden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.                 </p> <p style="text-align: center;"> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p style="text-align: center;">                     İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>                     Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015                 </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunarı ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ektisi olup aslı dairenizi dosyasında saklıdır.</small> </p> <p style="text-align: right;">                       KONYA 9. NOTERİ                      ALİ CAN                      Yevmiye                      İmzaya Yetkili Başkatipli                      Abdurrahman LOSUN                 </p>	
<small>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli mabuz kargılığı tahsil edilmiştir.                      TA52 A / S Yazı : 3 / 0                      NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</small>		A-2 / 1 - 1