



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MERKEZ / KÜTAHYA

(1 Adet İş Merkezi)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0168/7

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	10
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	10
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	10
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	11
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	11
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	11-12
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	12-13
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	13
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	13-14
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	15
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	15
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	15
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	15
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	15
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	16
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	16
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	16
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	16
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	17
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	17
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	18
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	18
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	18
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	18

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	18
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	18
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	18
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	19
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	19
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	19
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	19
7 - SONUÇ	19-20
8 - EKLER	21
8-1 Uydu Fotoğrafı	21
8-2 Fotoğraflar	21-...-24
8-3 Belgeler	25-...-37
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	38
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	39
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	40
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	41
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	42
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	43

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda 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 ilgimiz 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. Raporda 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 25.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0168-7 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 ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

01.12.2015 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 hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** 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 mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 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; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Ali paşa 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.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira 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 İli, Merkez İlçesi, Ali paşa Mahallesi konumlu gayrimenkulün satış/kira 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 satış gerçekleştirilebilecekleri 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:



Tarihçesi

M.Ö. 3000 yıllarında kurulmuş medeniyetlerin ve kültürlerin harman olduğu Kütahya'nın antik çağda ilk ev sahipleri Friglerdir. Daha sonra Roma, Bizans, Germiyanoğulları, Osmanlı egemenliğine girmiştir.

Anadolu'da Türk hâkimiyeti başladığında Kütahya ve çevresi Germiyanoğulları Beyliği'ne verilmiştir. Kütahya iki kez Germiyanoğulları Beyliği'ne başkentlik yapmış ve bu dönemde yapılan pek çok eser günümüze kadar ulaşmıştır. Kütahya ve çevresi Osmanlı Devletine Devlet Hatun'un çeyizi olarak verilmiş ve bu nedenle şehzadeler şehri olarak anılmıştır. Kütahya Osmanlı İmparatorluğu döneminde de Anadolu Beylerbeyliği 'ne merkezlik etmiştir.

Kütahya'nın Milli Mücadele tarihimizde çok önemli bir yeri vardır. Cumhuriyetimizin kurulması için verilen bağımsızlık mücadelesi il sınırları içerisinde de yaşanmış ve Kütahya 30 Ağustos Zaferi ile düşman işgalinden kurtarılmıştır. Bunu 1 Eylül'de Gediz, 3 Eylül'de Emet ve Tavşanlı'nın kurtuluşları izlemiştir.

Kentin topraklarında geç Miyosen dönemden itibaren Neolitik, Kalkolitik, Eski Tunç, Hitit, Frig, Helenistik, Roma, Bizans, Selçuklu, Germiyan, Osmanlı ve ilelebet yaşayacak olan Türkiye Cumhuriyetine kadar zengin bir kültür mirası vardır.

İlin 7000 yıl öncesine uzanan tarihi bir geçmişi bulunmaktadır. Antik kaynaklar ünlü masalcı Ezop'un doğduğu yer olarak Kütahya'yı gösterir. O çağlarda Kütahya'nın adının KOTIAEION olduğu sikkelerden bilinmektedir. Kütahya topraklarına yerleşen en eski halk ise Frig'lerdir. M.Ö. 12. yüzyılın sonlarında Anadolu'ya göç eden Frigler, Hititleri ortadan kaldırarak bölgeye hâkim oldular. M.Ö. 676'da Kimmerler, Frigya kralı III. Midas'ı bozguna uğratarak Kütahya ve çevresine egemen oldular.

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

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

1277 yılında Anadolu Selçuklu Devletinin dağılmasıyla birlikte bu topraklar Germiyanolu Beylerinin payına düştü. Germiyanoluların eserleri arasında en meşhurları II. Yakup Bey İmaret Külliyesi, Umur bin Savcı Medresesi ile İshak Fakih Camii ve Medresesidir.

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

1850-1851 yılları arasında Macar bağımsızlık hareketinin milli kahramanlarından Lajos Kossuth ilimizde 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 makûs talihini yenmiş ve 30 Ağustos 1922 tarihinde Başkomutan Meydan Muharebesinin kazanılmasıyla sonsuza dek yaşayacak olan 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 Durumu

Kütahya ilinin yüzölçümü 12.014 km²'dir. Kütahya, kuzeyinde Bursa, kuzeydoğusunda Bilecik, doğusunda Eskişehir ve Afyonkarahisar, güneyinde Uşak, batısında Manisa ve Balıkesir illerimizle çevrilidir.

Kütahya ilinde ortalama yükselti 1.200 metredir. Dağların ve platoların ağırlıkta olduğu ilde yeryüzü şekillerinin % 57,5'ini dağlar, % 11'ini ovalar, % 31,5'ini platolar oluşturmaktadır. Kütahya İli; Ege Bölgesi'nde yer almasına rağmen, denizden uzaklık ve yükseltiye bağlı olarak iklimi kıyı Ege'den daha farklıdır ve geçiş iklimi özelliği göstermektedir. İlde yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve yağışlı geçer.

Kütahya'da kuru ormanlar çoğunluktadır. Bunu bozkır bitki toplulukları takip etmektedir. İlin ormanları, daha çok dağ eteklerindeki platolarda yer alır. Kütahya'da orman altı alanlarında toprak şartlarından dolayı bozkır bitki örtüsü hâkimdir.

Dağlar: Kütahya ilinde dağların uzanış biçimleri sistematik dağılışı göstermez. En önemli dağları Türkmen (1.826 m), Murat (2.312 m), Şaphane (2.120 m), Eğrigöz (2.181 m), Gölcük (1.850 m), Düşecik (1.850 m) dağları, Akdağ'dır (2.089 m).

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

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

Göller: Simav gölü, Porsuk, Enne, Kayaboğazı, Söğüt ve Çavdarhisar baraj gölleri mevcuttur.

Kütahya ili, Ege Bölgesi'nde yer almasına rağmen, denizden uzaklık ve yükseltiye bağlı olarak iklimi kıyı Ege'den daha farklıdır. Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. İklim ve sıcaklık şartları bakımından, her üç bölgenin özelliklerini taşır. 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 taşır. Kütahya'da kuru ormanlar çoğunluktadır, ormanların dağılımı %48 karaçam, %5 kızılçam, %1 kayın %14 meşe (Baltalık), %6 ardıç, %25 karışık orman, %1 sedir, kızılağaç, kestane, Kavak, köknardan ibarettir. 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.

İdari ve Sosyo - Ekonomik Durumu

İdari yapı: Kütahya'da merkez ilçe dâhil 13 ilçe, 72 belediye ve 511 köy bulunmaktadır.

Nüfus: Kütahya ilinin nüfusu, 2011 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 564 264'dür.

Alan: Ege Bölgesinde yer alan Kütahya, 12.014 kilometrekarelik (göl dahil) yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümünün % 1,5'ine denk gelmektedir.

İlçeler: Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla; Merkez, Tavşanlı, Simav, Gediz, Emet, Altıntaş ve Domaniç'tir. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçesi, Merkez, nüfus bakımından en küçük ilçesi ise Dumlupınar'dır.

İlin öne çıkan özellikleri

Ekonomik: Kütahya'da ekonomik hayatın temelini tarımsal faaliyetler, hayvancılık, madencilik, çinicilik, sağlık turizm hizmetleri oluşturmaktadır. Fakat son yıllarda sanayi alanında da büyük gelişmeler kaydedilmiştir. Kütahya çiniliğinin merkezi haline gelmiştir. Kütahya'da ilki 1999 yılında tamamlanan Kütahya Organize Sanayi Bölgesi 417 hektar büyüklüğe sahiptir, daha sonraki yıllarda Gediz ve Tavşanlı Organize Sanayi Bölgeleri kurulmuş olup, toplam 183 hektar alana sahiptir.

Kütahya ilinin işsizlik oranı 2010 yılı için % 6,5 işgücüne katılma oranı % 46,7 ve istihdam oranı % 43,7'dir.

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 alanıdır.

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.

Sosyal: İl ve ilçe merkez nüfusunun toplam nüfusa oranı % 64,2'dir. Nüfusun 362 274 kişisi şehirlerde yaşarken, 201 990 kişisi bucak ve köylerde yaşamaktadır. İl merkezinin nüfusu 214 286'dır. Kütahya ilinde genç nüfusun ağırlığı dikkat çekicidir. 2011 yılında il nüfusunun % 36'sı 25 yaşın altındadır. 25-64 yaş arası nüfus toplam nüfusun % 53'ünü, 65 yaş üstü nüfus toplam nüfusun % 11'ini oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilin kilometrekareye 47 kişi olan nüfus Yoğunluğu, 97 olan ülke nüfus yoğunluğunun altındadır. Kütahya ili 2011 yılı yıllık nüfus artış hızı % - 45,4'dür. Aynı yılda 6 yaş üzeri nüfus için okuryazarlık oranı % 95,91'dir.

2010-2011 yılları için Kütahya ilinin ‰ -5,49 net göç hızı ile göç verdiği anlaşılmaktadır. Kültürel: Kütahya ili çok çeşitli uygarlıklara sahne olmuş, M.Ö. 3000 yılına kadar giden bir Tarihin izlerini taşımaktadır. Ören yerleri, tarihi ve doğal sit alanları, sivil mimari örnekleriyle ve Kurtuluş savaşında büyük çarpışmaların yaşandığı Büyük Taarruzun bir kısmı ilin Zafer tepe



Çalköy beldesinde gerçekleşmiş olup burada anıt mevcuttur. Kütahya ilinde 3 adet müze, Kütahya ve ilçelerinde ise 18 adet kütüphane bulunmaktadır.

Termal Turizm Merkezi ile Türkiye'nin en zengin termal kaynaklarına sahip olan Kütahya, birçok hastalığa derman olan termal suları ile yerli ve yabancı turistlere şifa dağıtmaktadır. İlin simgesi ve onu bütün dünyaya tanıtan "Çinicilik" Kütahya'da en önemli sanat dalı olmanın yanı sıra halkın önemli bir geçim kaynağı olma özelliği de taşır. Seramik ve Çinicilik yapımı Kütahya'da ilk olarak Friglerle başlayıp günümüze kadar gelişerek gelmiştir.

EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: KÜTAHYA-MERKEZ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: ALİPAŞA
SOKAĞI	:-
MEVKİİ	:-
PAFTA NO	:9
ADA NO	:63
PARSEL NO	:224
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 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.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	:238,31 m ²
ARSA PAYI	:TAM
YEVMIYE NO	:1463
CİLT NO	:15
SAHİFE NO	:1407
TAPU TARİHİ	:28.01.2011
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

04.12.2015 tarihinde, saat 10:24 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 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. Kat mülkiyetli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 63 ada, 224 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bitişik nizam, 8 kat, Hmax:24,50m yapılaşma koşullarına haiz olup, "Ticaret(T2)" alanında kalmaktadır. 61 ve 77 envanter nolu tescilli eserlere cephelendiğinden her türlü inşai ve fiziki müdahale için Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı gerekir.

Mimari Proje

Taşınmazın Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait bila tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Mimar Proje; bodrum+zemin+7 normal katlı Banka Şubesi ve 8 adet lojman olarak onaylanmıştır. 18.09.2015 tarihli tadilatlı 252 m²'lik alan için onaylanmıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 08.01.1990 tarih, 1 cilt, 7 sahife, 7 dosya numaralı (Lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1029 m², banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1031 m²), 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 m²lik için yapı ruhsatı ve 01.03.1991 tarih, 1 cilt, 29 sahife, 29 dosya numaralı (lojman binası kısmı 4 kat (8 daire) için 1029 m², yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz, banka kısmı(Bodrum, zemin, 1-2-3-4 normal katlar) tadilatlı projeler uygun, diğer 5-6-7-8 normal katlar ilk projeye uygun olduğu görülmüştür.

Cezai 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.

Yapı Denetim

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

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.418186 K - 29.981196 D



Değerlemeye konu taşınmaz; Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:6 Merkez/KÜTAHYA posta adresinde yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Kütahya Şubesi ve lojmanlarıdır.

Taşınmaza ulaşım için; Adnan Menderes Bulvarı ve Cumhuriyet Caddesi kesişim noktasından Cumhuriyet Caddesi'ne girilir ve cadde üzerinde 375 metre ileride sağ tarafta 6 numaralı binada 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 bilinmektedir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

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

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 238,31 m² 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 Sokak'a cepheli olup banka giriş kapısı cadde üzerinden, lojman girişi ise Karagöz Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Bina ön cephe genişliği 18,76 m, sokak cephe genişliği 12,07 m ve taban oturum alanı 226.50 m² dir. Binanın bodrum, zemin 1-2 ve 3. Normal katları banka şubesi, 4-5-6-7 Normal katları 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 Karagöz Caddesi üzerinden verilmiştir. Kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı camlı demir doğramadır. Bina giriş merdiven zemini mermer kaplama duvarları plastik boyalıdır plastik boyalıdır. Ana taşınmazda bir adet asansör, yangın merdiveni bulunmakta olup ısınması merkezi sistem ve demir döküm kalorifer petekleri bulunmaktadır.

Onaylı mimari projelerine göre;

Bodrum Katı; onaylı tadilat projesine göre brüt 125 m² kullanım alanına sahip olup, kazan dairesi, arşiv, elektrik odası kasa sistem odası ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin Katı; onaylı tadilat projesine göre brüt 226,50 m² 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 m² kullanım alanına sahip olup bireysel operasyon odası, müşteri kasa odası bay ve bayan wc odalarından oluşturulmuştur.

İkinci Normal kat; onaylı tadilat projesine göre brüt 226,50 m² 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 m² kullanım alanına sahip olup, müfettiş odası, arşiv salonu bay ve bayan wc odaları ve bir adet balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

4-5-6-7. Normal katlar; onaylı tadilat projesine göre 257,25 m² kullanım alanına sahip olup, her katta 2'şer lojman bulunmaktadır. 4. Kattaki Lojmanlar: 1. Nolu lojman; 3 oda, salon, wc, mutfak, banyo ve balkon hacimlerinde, 2 nolu lojman; bir oda, salon, mutfak, wc, banyo, balkon hacimlerinden, diğer kattaki lojmanlar ise; 2 oda, salon, mutfak, wc, banyo ve bir adet balkon hacimlerinden oluşmuştur. Taşınmaz toplam 2.060 m² 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 wc ler ise zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Lojmanlar: Dış kapılar çelik, iç kapılar ahşap doğrama ve pencereleri alüminyum doğramadır. Zeminleri seramik ve parke kaplamadır. Duvarları alçı sıva üzeri saten boyalı, wc'lerin zemin ve duvarları seramik kaplamadır. Mutfakta mermer tezgah ve ahşap doğramadan mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo ve wc lerde ise zemin ve duvarlar seramik kaplama olup 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

EMSAL 1: AHMET BEY DEFACTO MAĞAZASI: 0554 464 37 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, 140 m² zemin kat ve 650 m² bodrum kat olmak üzere toplam 790 m² alanlı Defacto mağazasının aylık kira bedelinin 30.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal mülkün faydalı kullanım alanı üzerinden zemin kat birim kira değeri hesaplanmıştır. Bu alan hesabında zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i dikkate alınmış ve kullanım amacı da göz önünde bulundurularak negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	270 m ²	111,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	270 m ²	94,-TL/m ²

EMSAL 2: FİNANSBANK ÇARŞI ŞUBESİ YETKİLİSİ: 0 536 605 54 17

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan toplam 450 m² alanlı, (150 m² zemin kat + 150 m² bodrum + 150 m² 1. Kat)banka şubesinin aylık 20.000 TL bedelle 3 ay önce kiralandığı bilgisi alınmıştır. Emsal mülkün faydalı kullanım alanı üzerinden zemin kat birim kira değeri hesaplanmıştır. Bu alan hesabında zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, normal katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	87,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	-----------------------

EMSAL 3: TEB BANKASI YETKİLİSİ: 0 374 226 16 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan toplam 450 m² alanlı, (150 m² zemin kat + 150 m² bodrum + 150 m² 1. Kat) banka şubesinin aylık 17.000 TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır. Emsal mülkün faydalı kullanım alanı üzerinden zemin kat birim kira değeri hesaplanmıştır. Bu alan hesabında zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, normal katın 1/3'ü dikkate alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	230 m ²	74-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 4: ENES GAYRİMENKUL: 0 542 312 24 77**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan binada, 3 katta konumlu ve cadde cepheli, konut, ofis, lojman olarak kullanılabilir 3+1, 120 m² daire aylık 800 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın aylık 750,-TL bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	120 m ²	6.25-TL/m ²
--------------------------	--------------------	------------------------

EMSAL 5: SAHİBİNDEN: 0532 591B55 66

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan binada, normal katta konumlu ve cadde cepheli, konut, ofis, lojman olarak kullanılabilir 3+1, 115 m² daire aylık 1.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın aylık 900,-TL bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	115 m ²	7.82-TL/m ²
--------------------------	--------------------	------------------------

EMSAL 6: EROK EMLAK: 0533 691 43 09

Erok Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazın toplam 5.500.000-6.500.000 TL arasında değişen bir bedelle satılabileceğini ve aylık kirasının da Banka şubesi için 35.000-45.000 TL, lojmanlar için ise 600-700 TL arasında olabileceği beyan etmiştir.

EMSAL 7: GERMİYEN EMLAK: 0546 223 25 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan binada, 5. normal katta konumlu ve cadde cepheli, 3+1, 110 m² ofis 200.000,-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın 190.000,-TL bedelle satılabileceği kanaatine varılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	1.727-TL/m ²
---------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 8: Relax Gayrimenkul: 0274 223 25 75

Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, 200 m² bodrum, 100 m² zemin ve 100 m² normal kat alanlı ticari amaçlı kullanılan binanın 3.000.000 TL bedelle 2015 yılı içerisinde satıldığı bilgisi alınmıştır. Emsal mülkün faydalı kullanım alanı üzerinden zemin kat birim kira değeri hesaplanmıştır. Bu alan hesabında zemin katın tamamı, bodrum katın 1/4'ü, normal katın 1/2'si dikkate alınmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	15.000-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 9: EROK EMLAK: 0533 691 43 09

Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan zemin katta konumlu 80 m² alanlı dükkan 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup, taşınmazın 900.000,-TL bedelle satılabileceği kanaatine varılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1 m ²	11.250-TL/m ²
---------------------------	------------------	--------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan ve büro emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın 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 cepheli 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 takdirini 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 düşünülmüş 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. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin 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 üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkan emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Zemin kat birim satış değeri 11.000,-TL; aylık kira değeri de 70,-TL/m² olarak belirlenmiş banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır. Lojmanlar için ise 1.700,-TL/m² satış değeri ve 5,-TL/m² aylık kira bedeli belirlenmiştir.

KDV Hariç Satış Değerleri:

Bodrum Kat Değeri: 125,00 m² x 2.200 TL/m² = 275.000,-TL
Zemin Kat Değeri: 226,50 m² x 11.000 TL/m² = 2.491.500,-TL
1. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 2.750 TL/m² = 622.875,-TL
2. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 2.500 TL/m² = 566.250,-TL
3. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 2.250 TL/m² = 509.625,-TL
4. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.700 TL/m² = 437.325,-TL
5. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.700 TL/m² = 437.325,-TL
6. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.700 TL/m² = 437.325,-TL
7. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 1.700 TL/m² = 437.325,-TL

TOPLAM = 6.214.550, TL ≈ 6.215.000 TL

KDV Hariç Kira Değerleri:

Bodrum Kat Değeri: 125,00 m² x 10 TL/m² = 1.250,-TL
Zemin Kat Değeri: 226,50 m² x 70 TL/m² = ~15.855,-TL
1. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 14 TL/m² = ~3.171,-TL
2. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 14 TL/m² = ~3.171,-TL
3. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 14 TL/m² = ~3.171,-TL
4. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² = ~1.286,-TL
5. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² = ~1.286,-TL
6. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² = ~1.286,-TL
7. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² = ~1.286,-TL

TOPLAM = 31.762 TL ≈ 31.800,-TL

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 dükkan, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan Bodrum, zemin ve 3 normal katının toplam 1.031 m²'lik alanının aylık kira bedeli 26.618 TL, lojmanların bulunduğu 4-5-6 ve 7. Normal katların aylık kira bedelinin toplam 5.144,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve 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 satış değerlerine ulaşılmıştır.

Bodrum Kat Değeri: 125,00 m² x 10 TL/m² x 14 yıl x 12 ay = 210.000,-TL

Zemin Kat Değeri: 226,50 m² x 70 TL/m² x 14 yıl x 12 ay = 2.663.640,-TL

1. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 14 TL/m² x 14 yıl x 12 ay = 532.728,-TL

2. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 14 TL/m² x 14 yıl x 12 ay = 532.728,-TL

3. Normal Kat Değeri : 226,50 m² x 14 TL/m² x 14 yıl x 12 ay = 532.728,-TL

4. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² x 20 yıl x 12 ay = 308.700,-TL

5. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² x 20 yıl x 12 ay = 308.700,-TL

6. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² x 20 yıl x 12 ay = 308.700,-TL

7. Normal Kat Değeri : 257,25 m² x 5 TL/m² x 20 yıl x 12 ay = 308.700,-TL

KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER: 5.706.624,-TL ≈ 5.707.000 TL

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 ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV Hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.215.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.707.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.961.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	31.800,-TL

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.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, 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 Hariç Satış Değerinin;

5.961.000.-TL (BEŞMİLYONDOKUZYÜZALTMİŞBİRBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

7.033.980,-TL (YEDİMİLYONOTUZÜÇBİNDOKUZYÜZSEKSENTÜRLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;

31.800.-TL (OTUZBİRBİNSEKİZYÜZTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

37.524,-TL (OTUZYEDİBİNBEŞYÜZYİRMİDÖRTTÜRLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9123 TL, 1 EURO: 3.1904 TL, Satış; 1 USD: 2.9175 TL, 1 EURO: 3.1962 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 2060 m2 x 860 TL/m2 = 1.771.600,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

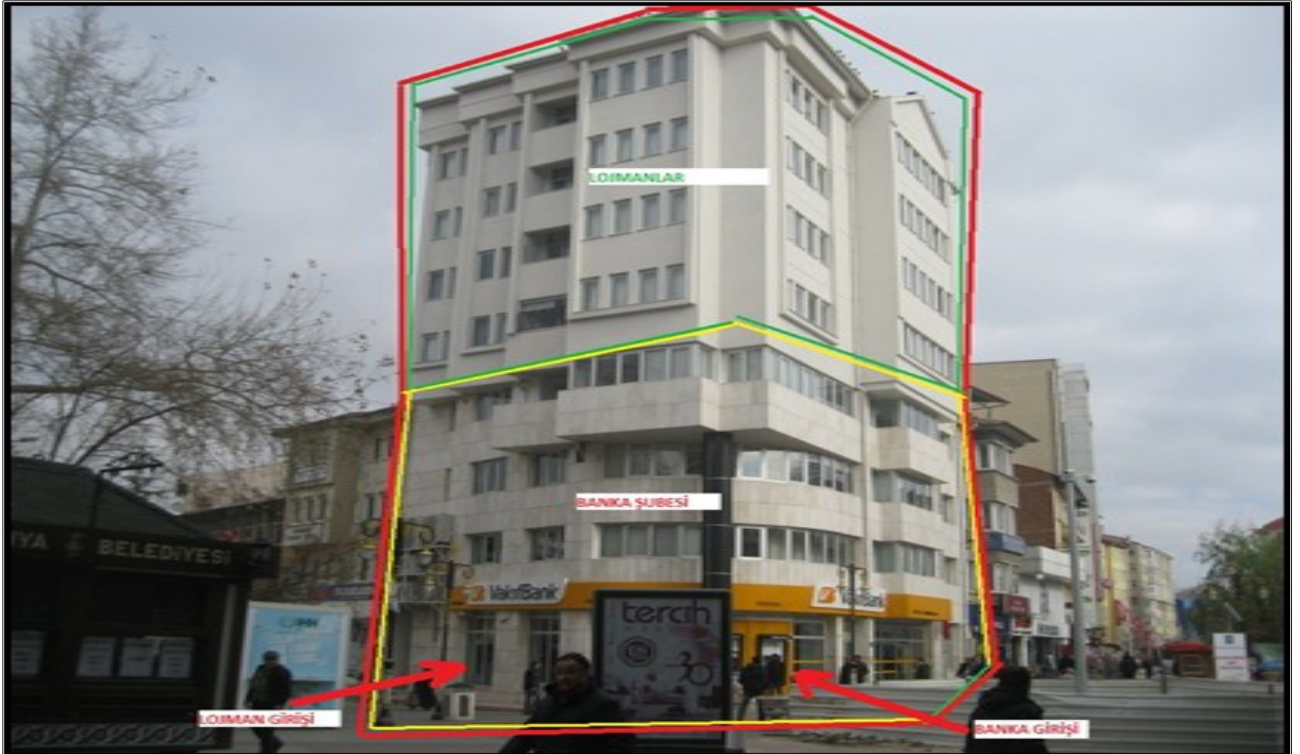
RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı



8-2 Fotoğraflar





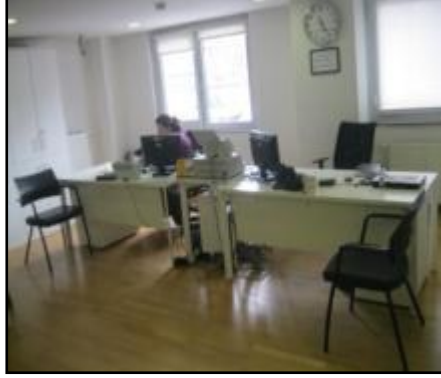
BODRUM KAT








ZEMİN KAT



NORMAL KATLAR



8-3 BELGELER

M		İLİ	İLÇESİ	KÖYÜ	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İmar D.Taçlı
		KÜTAHYA					9	63	224
 ZAFER MİMARLIK ARSANIN									
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.									
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN					ODA ONAYI				
ADI SOYADI	MUZAFFER SARI								
ÜNVANI	MİMAR								
ODA SİC. NO	18009								
YETKİ BEL. NO	16102								
Vergi D.No	7460032692								
ADRES-TEL	Mecidiye mah. Çaprazbulçesi sk.13/E 0.274.226 32 05 KÜTAHYA								
YAPININ	ADI SOYADI				ADRES-TEL			İMZA	
MAL SAHİBİ	T.VAKIFLAR BANKASI KÜTAHYA MERKEZ ŞUBE								
İşin Adı	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İnşaat Alanı m2	Zemin Duru	Kat Adedi	Taban Alanı m2	Katlar Alanı m2	MHS	YHS Bölge Kats.
KATI TAHLİLATI		Bak	252.00		0+2+7	278.00			
YAPI DENETİM									
  									
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ ÇOĞALTILAMAZ KÜLEKONILAMAZ BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİRLİK YAPILAMAZ.									

MİMARLIK BİRO
CE-MİM mimarlık bürosu
 CADDELERİ SİMENSİ
 İHİMLER
 1907
 NÜSRETİN KADIN: ÇELENK CAD. 8/3 KAT: 2. KAT

YAPININ SAHİBİ: **KÜTAYYA SUBESİ**
YERİ: **GANNA - KÜNE**

ARZANIN

DURUMU	KLASİ	MARKEZİ	KATLARI	DAHA	KAT	KATLARI	DAHA	KAT
KÜTAYYA	MERKEZ	ALINSA	8	63	22%			


ULUSLARARASI DİTAK İSTASLARA GÖRE KİPİNİN

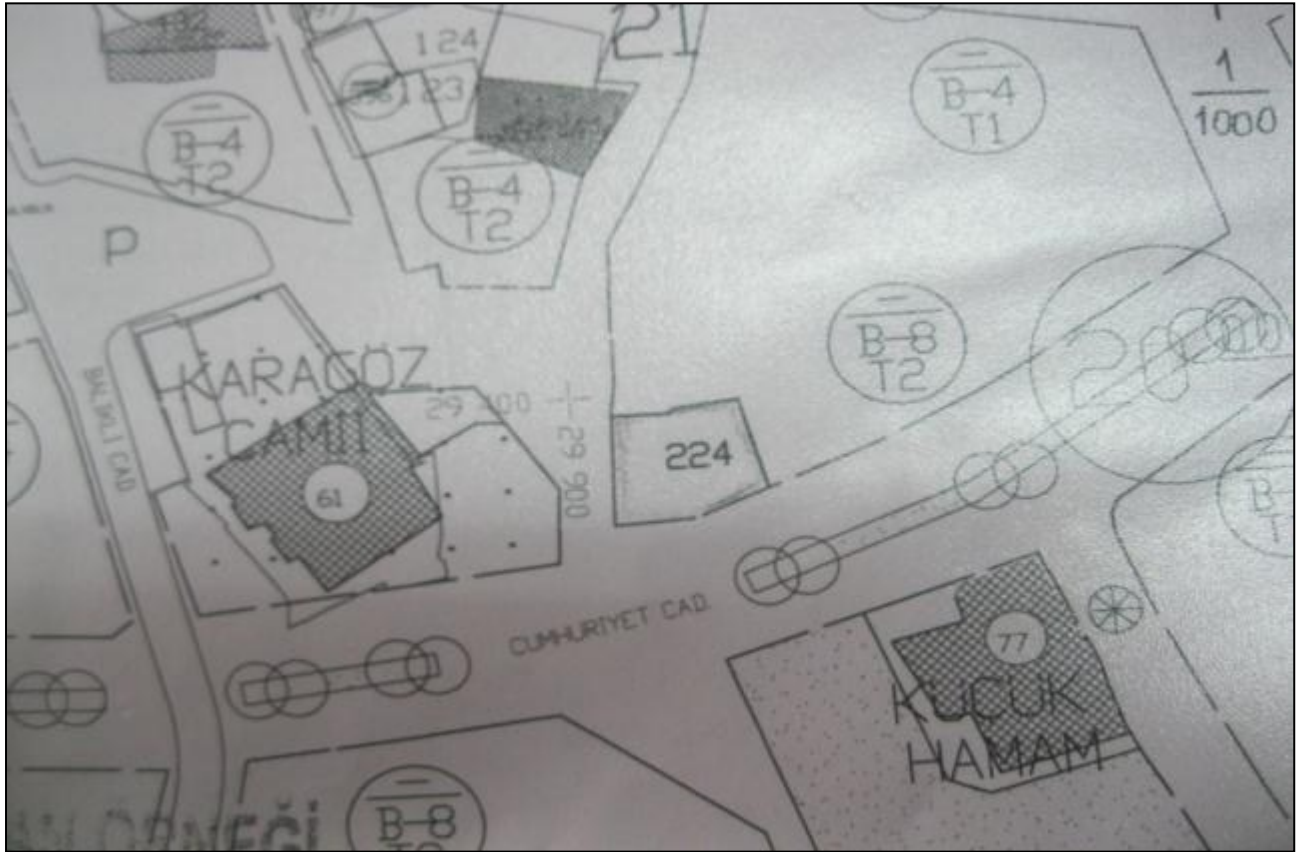
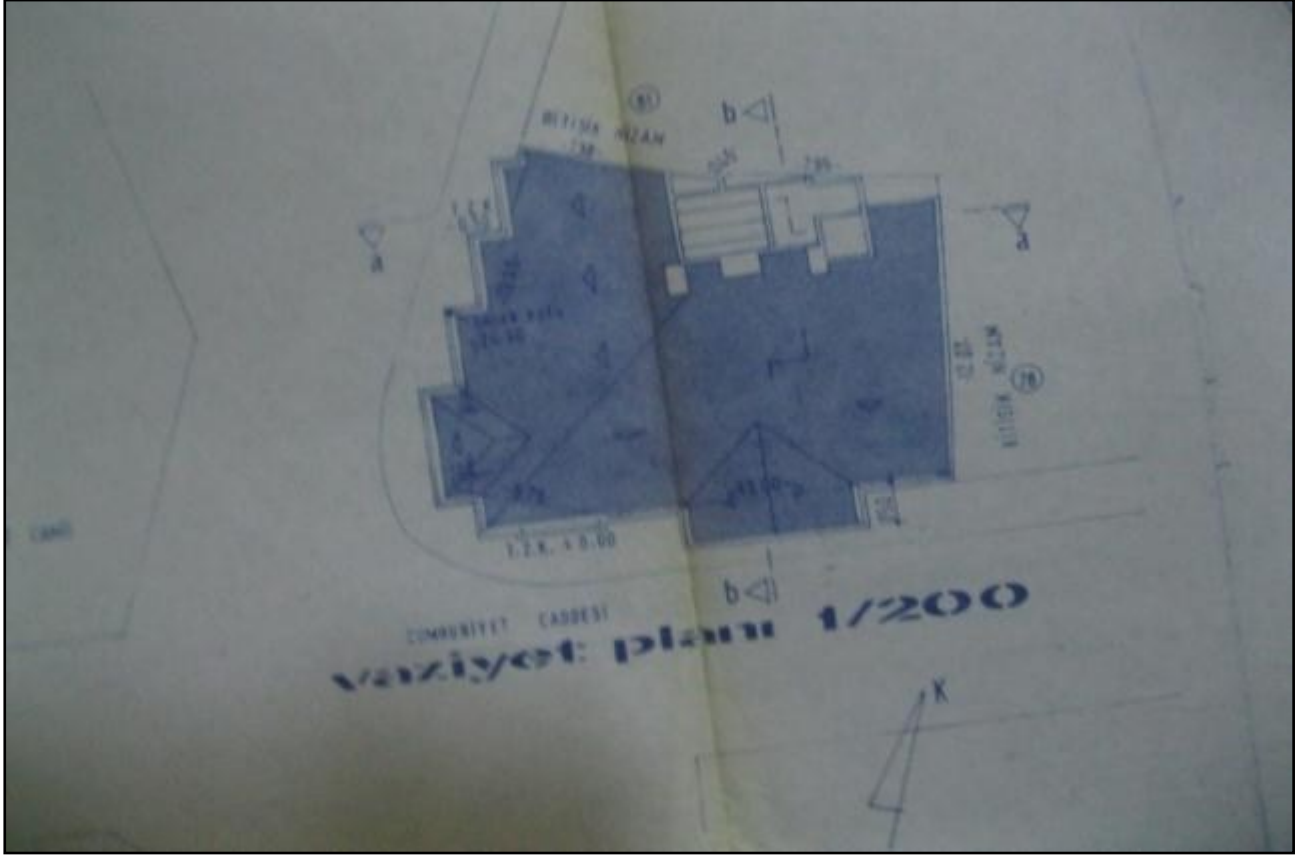
MİMARİ	STATİK	MALİYET	BAŞL. KREDİ	ALAN	İNSAAT	TASIVAR	ET. KİTAP	ET. KİTAP	YAPILAR
NO. SİRE	NO. SİRE	GRUBU	(m ²)	(m ²)	KİTAP	KİTAP	KİTAP	KİTAP	KİTAP
3	3	3			2	2	2	2	2

ÖLÇEK MİMARİ ÖLÇEK: 1/50
 STATİK ÖLÇEK: 1/50

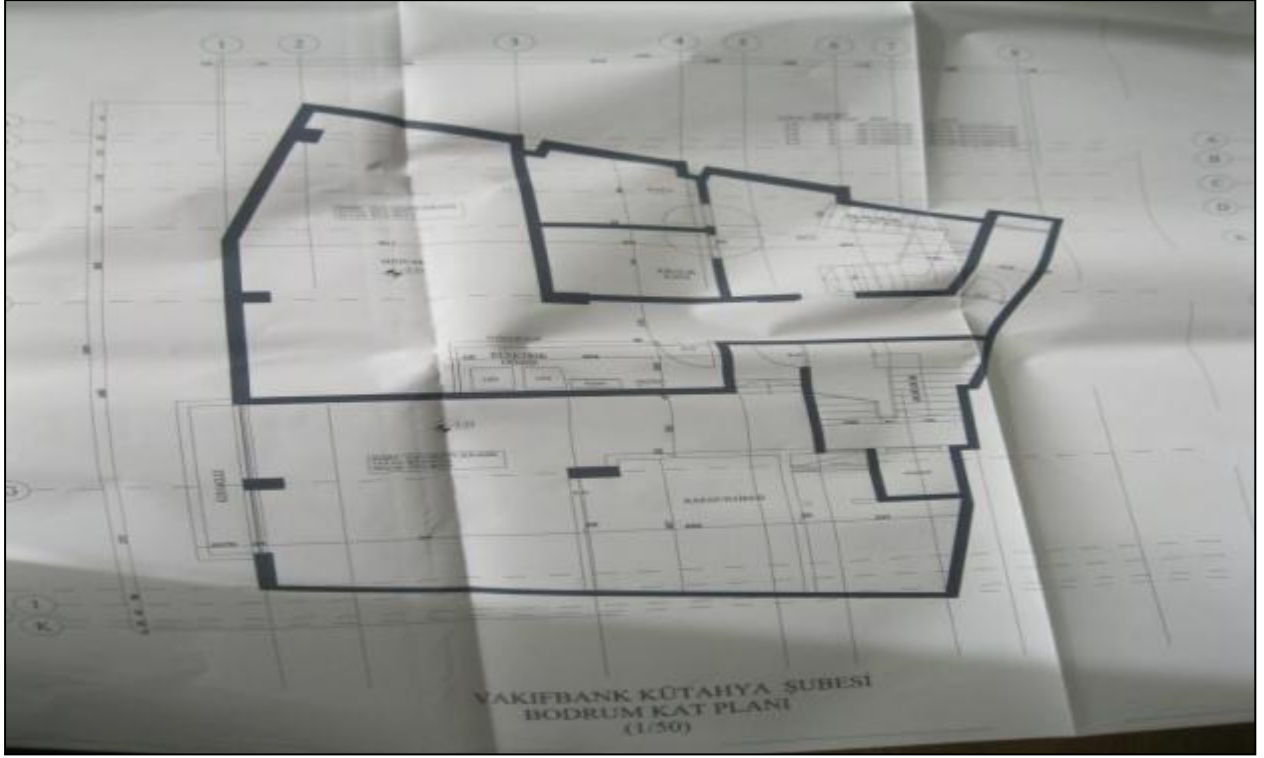
TARİH NO REVİZYON
 1
 2
 3
 4

S. N. Valide
 M. N. Valide
 H. N. Valide
 H. N. Valide





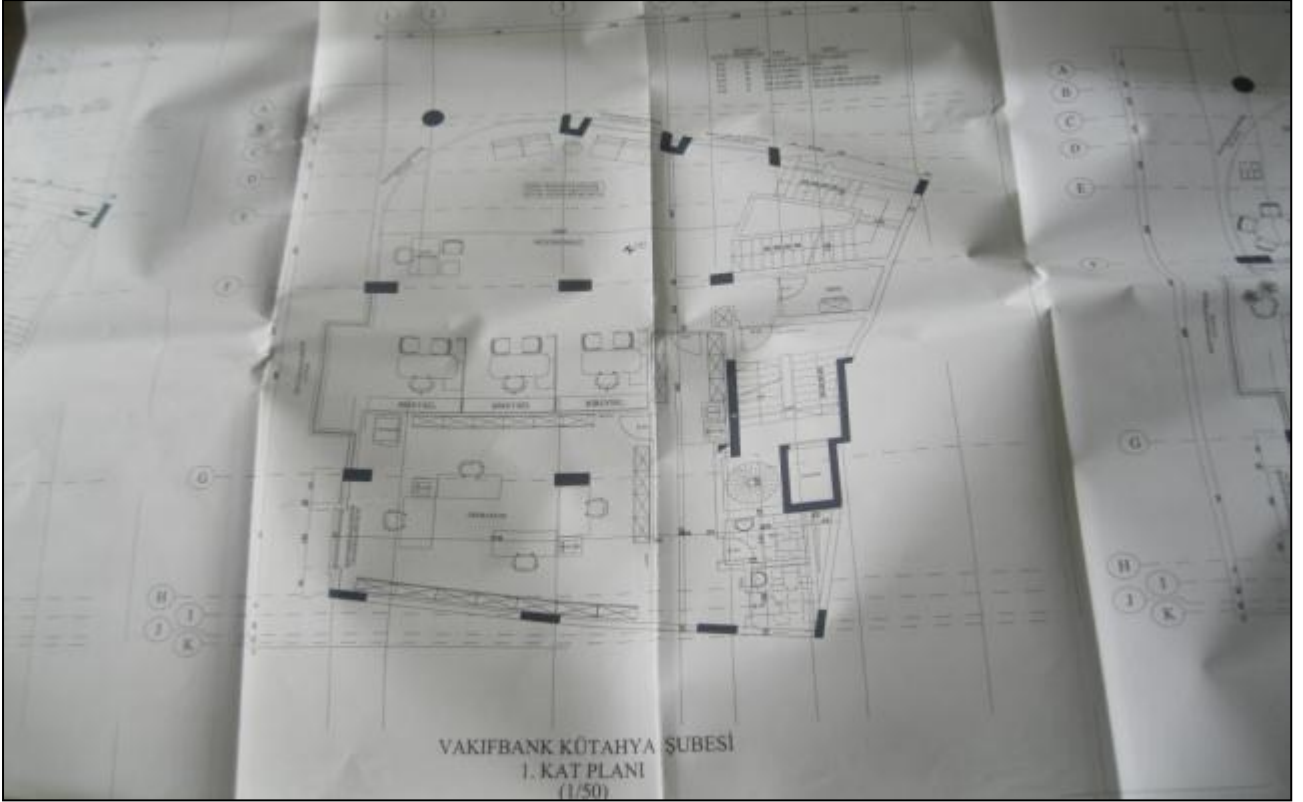
BODRUM KAT PLANI



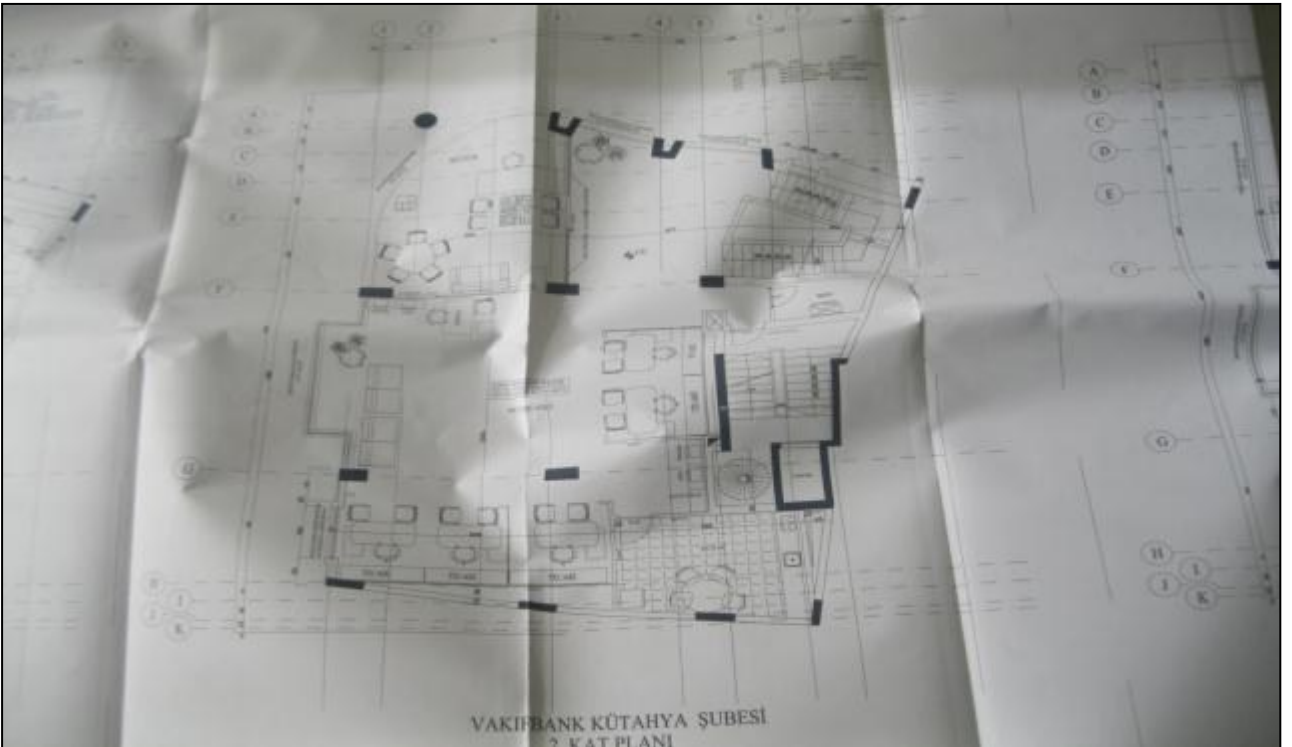
ZEMİN KAT PLANI



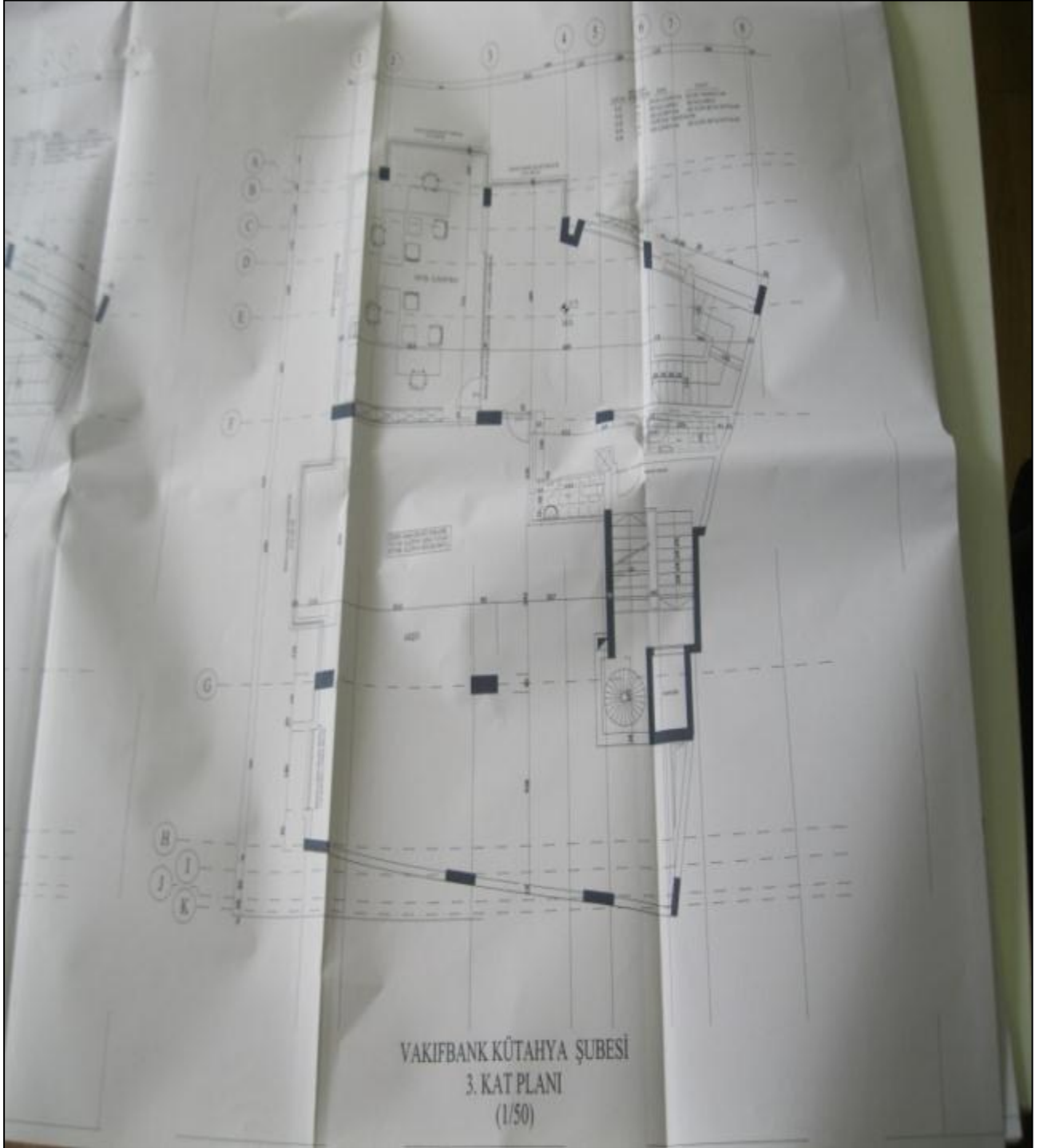
1.NORMAL KAT PLANI

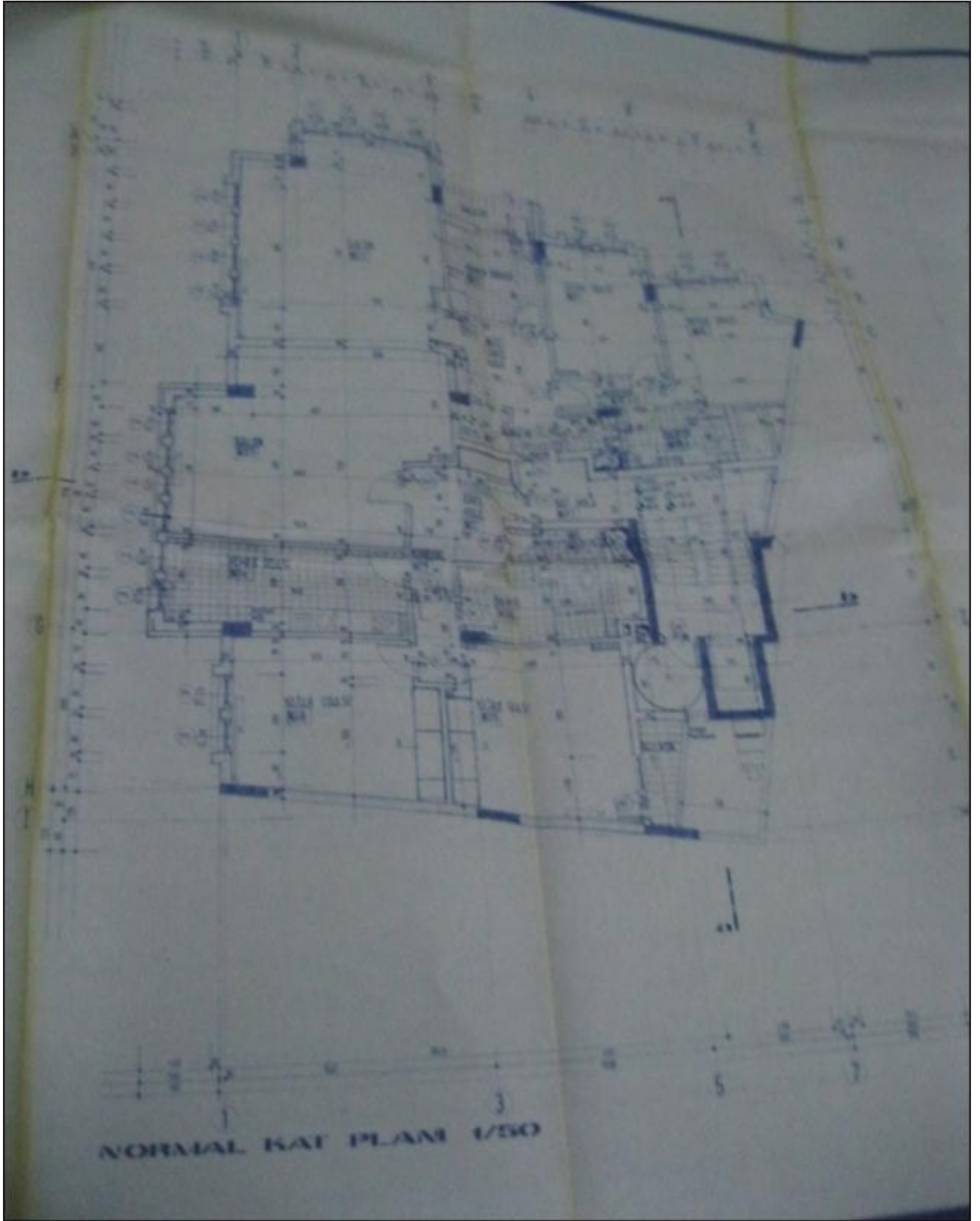


2.NORMAL KAT PLANI



3.NORMAL KAT PLANI





İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Cilt No: 1
Sayfa No: 7
Dosya No: 7

KOD

Yapı Sahibi:
Özel Kurum ise Kurul Başkanı ve İmza
Yatırım Bankası
Başlıklarında Yapı Kuruluş İle İlgili
Yapı Kuruluşu İle İlgili
Diğer Kurum Yapı Kuruluş İle İlgili
Yapı Kuruluşu İle İlgili
Adı, Soyadı, Adresi: Yatırım Bankası
T.A.O.

Yapı Sahibi:
Özel Kurum ise Kurul Başkanı ve İmza
Adı ve Soyadı: Alihan ÇELİK
Adresi: İstanbul
Bölge: İstanbul
İlçe: Miş

BÖLÜM : V – Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak taşıyıcı malzeme sınıfı (K)

KOD

Yapıyıcı Sistem

a) İskelet b) Yığma

İskeletin Cinsi :
1. Çelik 1. Biriket
2. Betonarme 2. Tuğla
3. Ahşap 3. Taş
4. Diğer 4. Kerpiç
İskeletin dolgu maddesi sınıfı
1. Seç çelik levha 5. Diğer
2. Beton blok
3. Briket NOT: İskelet ve yığma yapılar-
da inşaat malzemeleri ka-
rark kullanılacak ise, mik-
tar itibarıyla fazla kalı-
nacak olanın karşısında
ks içine (x) koyu-
lur.

(x) ilgili içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI – Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

KOD

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) 24.30 m

c. Yapının maliyeti (xx)
1) Yapının kullanılacağı ve mahalli taşıyıcı yapı birim (M2) sınıfı tekirli maliyet (TL): TL
2) Yapının Balıkesir İlçesindeki inşaat maliyeti (Kırsal/Asya Kırsal Harcı): L

(x) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız.
(xx) Kurşunları ölkate alınmayınız.
(xxx) Yapı malzemelerinde T.S.E. Standartlarına uyulacaktır.

Yapı (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılır
İNŞAATNAMESİ 2184 Sayılı İmar Kanununun 21 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı, 2484 Sayılı Gelir Kanununun 80 nci maddesine göre 18.12.1987 Tarih 105216 sayılı mak-

1. – Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Maliyet	Lira	Kuruş	Toplam
Yapı Harcı	1713200	2000	
Denetim Harcı	36198	360	
Yapı Harcı	142000		
Denetim Harcı	32872		
Toplam			2060 m ²

Yapı Kuruluşu İle İlgili 1034
Yapı Kuruluşu İle İlgili Banka
Yapı Kuruluşu İle İlgili 1034
Yapı Kuruluşu İle İlgili 2060 m²

Sayınclı Ofisimize İstanbul'da Banka için 1034 sayılı mak-

YAPI RUHSATI

9-10-15 **2015-623**

Yapı Sahibinin **Yapı Mühendislerinin** **Şantiye Şefinin**

14. Dönemden Kimliği İlgili Özellikler **Yapı İle İlgili Özellikler**

Yapı Programı

(Handwritten signature)

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Değerlendirmeden önce köpekteki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Çizim No: _____
Şehitçe No: _____
Dağca No: _____

BÖLÜM I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

1. Yapı yapımına başlamadan önce verilmiştir.
 2. Şöbe yapı için verilmiştir.
 3. Devam eden yapıya bitiş kısmı için verilmiştir.

BÖLÜM II - Kullanma izni ve yapılaşma

Kullanma izni	Yapılaşma	Yapılaşma oranı	Yapılaşma oranı
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	1. Beton, Taşım	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2. Duvar, Menteşe	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3. Çelik, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4. Çelik, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5. Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6. Çelik, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7. Çelik, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	13. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	14. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	16. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	18. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	19. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	33. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	36. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	37. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	39. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	41. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	42. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	43. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	44. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	45. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	46. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	47. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	48. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	49. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	50. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	51. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	52. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	53. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	54. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	55. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	56. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	58. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	59. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	61. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	62. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	63. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	64. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	65. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	66. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	67. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	68. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	69. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	70. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	71. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	72. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	73. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	74. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	75. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	76. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	77. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	78. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	79. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	80. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	81. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	82. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	83. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	84. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	85. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	86. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	87. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	88. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	89. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	91. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	92. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	93. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	94. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	95. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	96. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	97. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	98. Beton, Beton	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	99. Beton, Çelik	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	100. Beton, Beton	

BÖLÜM III - Yapı kullanma izni alan alanlar ve yapılaşma

1. Çelik
 2. Beton blok
 3. Briket
 4. Taş
 5. Karpit
 6. Diğer

BÖLÜM IV - Yapı kullanma izni alan alanlar ve yapılaşma

1. Çelik
 2. Beton blok
 3. Briket
 4. Taş
 5. Karpit
 6. Diğer

BÖLÜM V - Yapı kullanma izni alan alanlar ve yapılaşma

1. Çelik
 2. Beton blok
 3. Briket
 4. Taş
 5. Karpit
 6. Diğer

BÖLÜM VI - Kamusal değişiklikler

BÖLÜM VII - Değere ilişkin değişiklikler

Tarih: _____

Tarih: _____

Evrak No : 28	T.C. KÜTAHYA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ	İmar Pafta No : 19.M.I Çap No : 1989/281			
K A D A S T R O				Yüzölçüm M ²	D Ü Ş Ü N C E L E R
Mahallesi	Pf. No	Ada No	Parsel No		
ALIPAŞA	3	63	224	238,31	— Taşınmaz Etkilenme - Geçiş alanı içindedir. — Bina istikamati mahallinde verile- cektir.

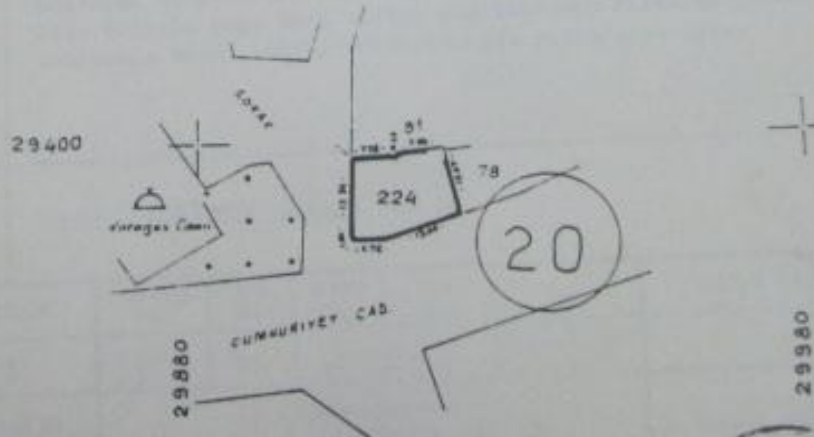
İ M A R D U R U M U

Yola Mesafesi	—	Yapı Nizamı : B - Bitişik Ticaret (T2)
İnşaat Cephesi	18,76 m.	Kat Adedi (Podrum hariç) : 8 Kat
(En Çok)		
İnşaat Derinliği	12,07 m	Saçak Seviyesi : 24,50 m.

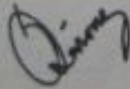
Parsel ölçüleri 24./05./1989 tarihli (Tevhit)
Plan örneğinden alınmıştır.

27./06./1989.

27./06./1989.



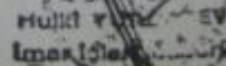
TANZİM EDEN




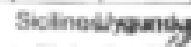

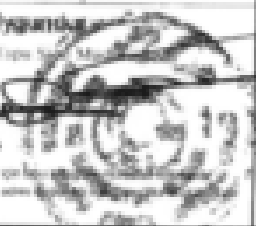
KONTROL EDEN


İbrahim Kızılcıkmez
İnş. M. N. K.

İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ


M. N. K. İ. M. D.

- A - İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır.
Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür.
B - Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.
C - Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

İl	KUTAYYA	 TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ALIPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
LİSANSIZ		9	63	29	ha	m ²	dm ²
Niteliği	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLI DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BİTÜMLÜ DİŞİNE						
Sınır	Planında						
Edinme Sebebi	Ticaret: TÜRKİYE VAAFLAR BANKASI T.A.Ş. adına kayıtlı olan VAAİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden						
Sahibi	VAAİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Girdisi	Revizyon No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gıtsı	
Cilt No.	145	15	143		26.01.2011	Cilt No.	
Sahife No.	 Kütüphane Topu Yolu Müdürlüğü					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.12.2015 10:18:59	2015-30271	20151204-1555-F00387	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki		
Zemin No	21388579	Cilt / Sayfa No	15 / 1407	
İl / İlçe	KÜTAHYA / MERKEZ	Ada / Parsel	63 / 224	
Kurum Adı	Kütahya	Yüzdölçüm	238,31000	
Mahalle / Köy Adı	ALİPAŞA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Satış - 28.1.2011 - 1463	

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	MEHMET YAŞAR	
T.C. KİMLİK NUMARASI	31258675344	
ÖĞRENİM DURUMU	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3	KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	AHMET KUTSAL	
T.C. KİMLİK NUMARASI	22454343748	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTIYE ŞEFİ (2009)
ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR	TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI - KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI - TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014

No : 403010

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	BURHANETTİN TANDOĞAN	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	VAKIFBANK	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	VAKIFBANK	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Zeynep ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu :

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

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 hazırlattırabilecekleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse 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 bağımsızlığa 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

Atatürk 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 Sirküsü

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> ÜNVANİ : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 : Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K:1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterininin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum 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 akitleri 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 ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler 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 keşidesine, 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 münferiden 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>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	<p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzarını Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı 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 BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small> DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anaylı 2014/17 nolu kararın tesolüne ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesimiz dosyasında saklıdır. </small> </p>	
		
	<p> <small> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir. TA52 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </small> </p>	
	A-2 / 1 - 1	