



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

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

MERKEZ / KÜTAHYA

(1 Adet İş Merkezi)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-VAKIFGYO-19**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	21.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	21.11.2016 -19
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Kütahya İli, Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi tapuda, 63 ada, 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" sına ait olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	27.12.2016 / 2016-VAKIFGYO-19
<b>SAHİBİ</b>	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	25.11.2016 tarihinde, saat 16:50 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 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)' alanı'nda 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.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	<b>KDV Hariç Satış Değerinin; 6.415.000.-TL (ALTIMİLYONDÖRTYÜZONBEŞBİNTÜRKLİRASI)</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)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-21
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	21
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	21
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	22
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	22
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	22
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	22-23
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	23-24
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24-25
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>25</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-26-27
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>27</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	27
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	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	30
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	30
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	30
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>31</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
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	31
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	31
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>32</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>33</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	33
8-2 Fotoğraflar	34-...-40
8-3 Belgeler	41-...-53
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	54
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	54
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	55
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	56
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	57
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	58

### 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 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. 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 27.12.2016 tarihinde 2016-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**

22.12.2016 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 27.12.2016 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 mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2016 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**

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 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:**



**Tarihçesi**

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

Anadolu'da Türk hâkimiyeti başladığında Kütahya ve çevresi Germiyoğulları Beyliği'ne verilmiştir. Kütahya iki kez Germiyoğulları 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 Germiyanoglu

Beylerinin payına düştü. Germiyanogulları 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 km<sup>2</sup>'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 çiniciliğinin 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.

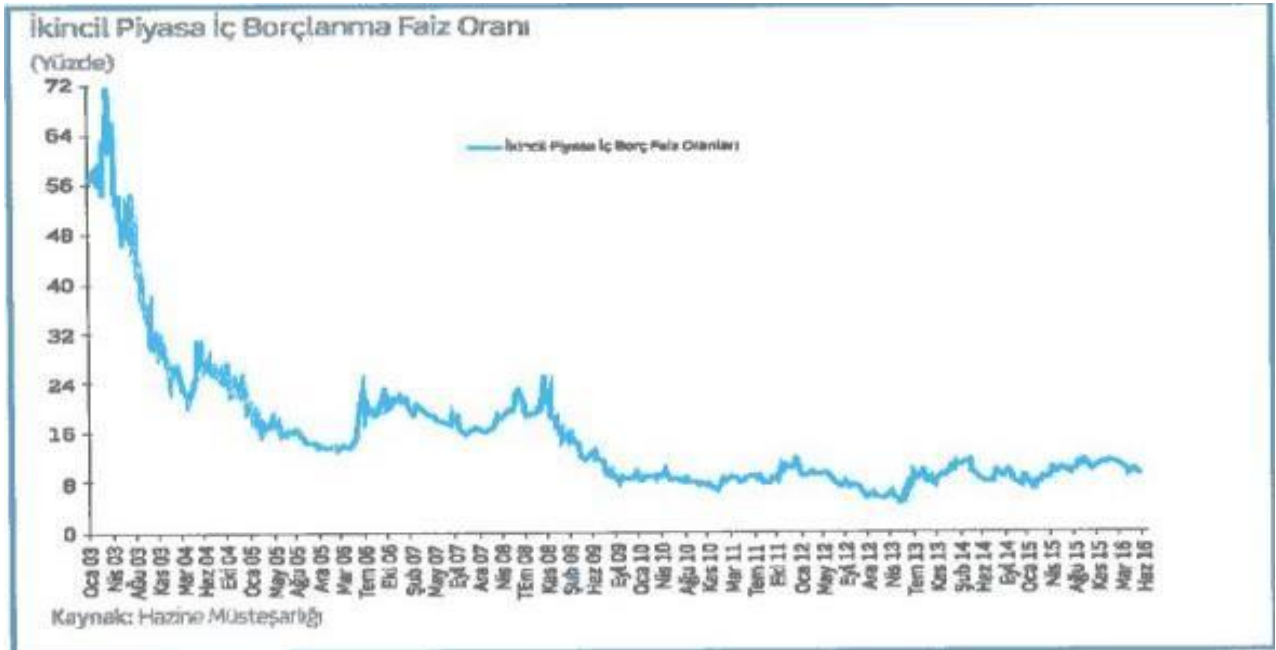
2010-2011 yılları için Kütahya ilinin ‰ -5,49 net göç hızı ile göç verdiği anlaşılmaktadır.

**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.

## TÜRKİYE'DE YASANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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.

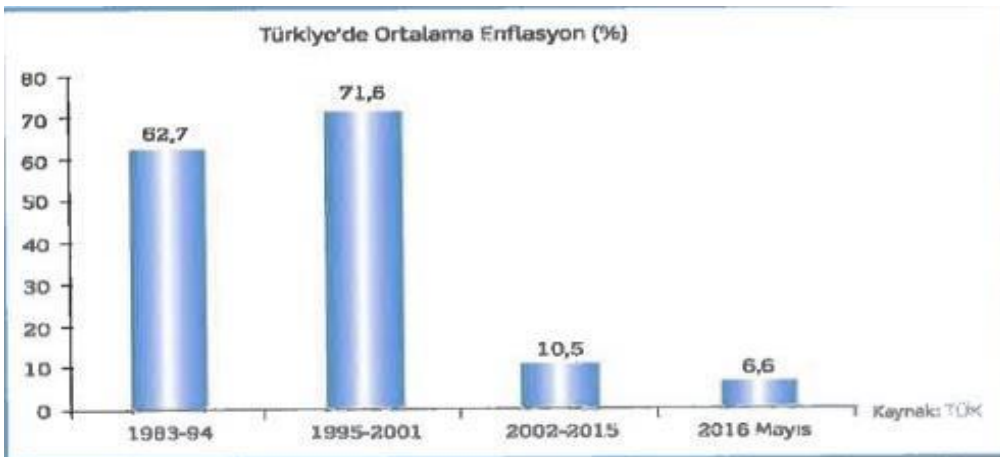
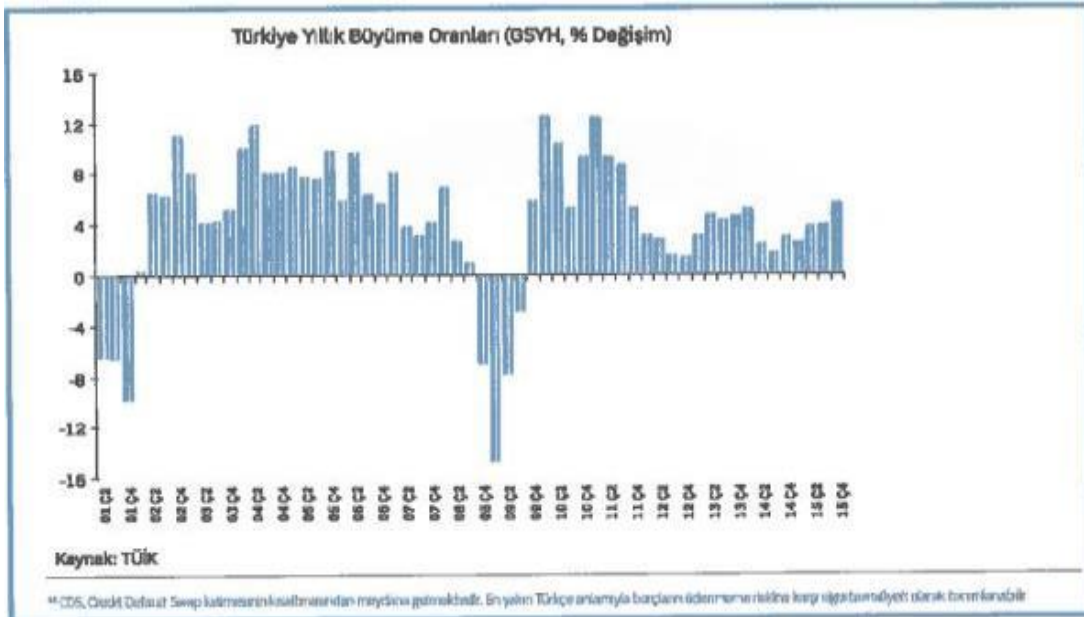


2001 krizi sırasında TC.Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin 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. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB direnerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.

### 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 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4/8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>1)</sup>	2014 <sup>1)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 804 148	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,0

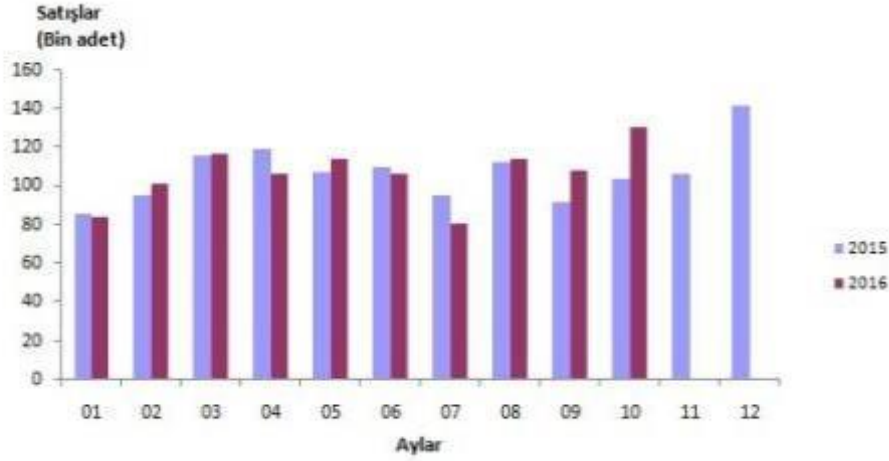
<sup>1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

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 itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle 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 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibariyle bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar lirasına ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

### Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130.274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130.274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21.094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7.889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

### Konut satış sayıları, 2015-2016



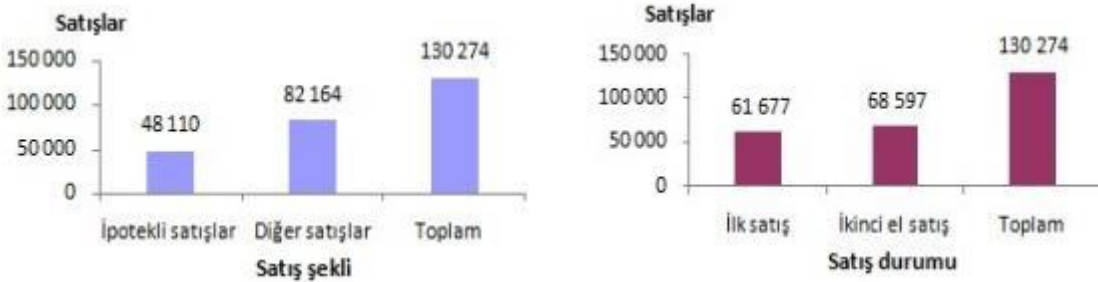
### İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48.110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48.110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8.621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

### Diğer satış türleri sonucunda 82.164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82.164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12.473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8.535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4.760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkâri olmuştur.

### Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



### Konut satışlarında 61.677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61.677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9.996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6.318 konut satışı ile Ankara ve 3.219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

## İkinci el konut satışlarında 68.597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11.098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1.566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1.566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı 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 artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

### Fırsatlar:

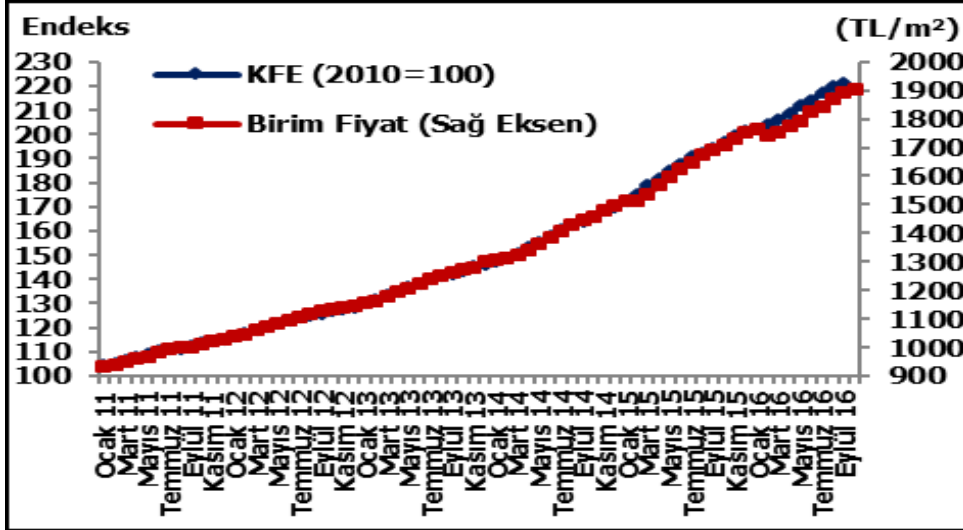
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi 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,

## KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

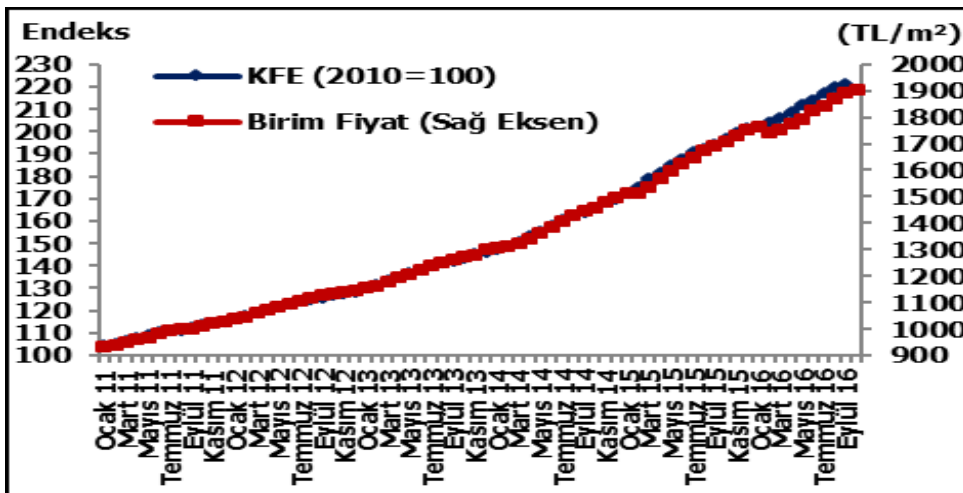
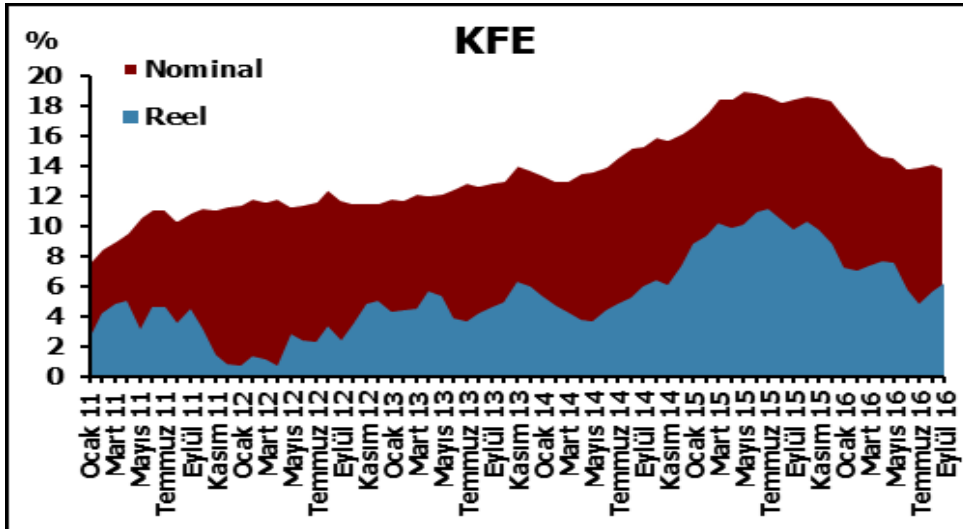
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

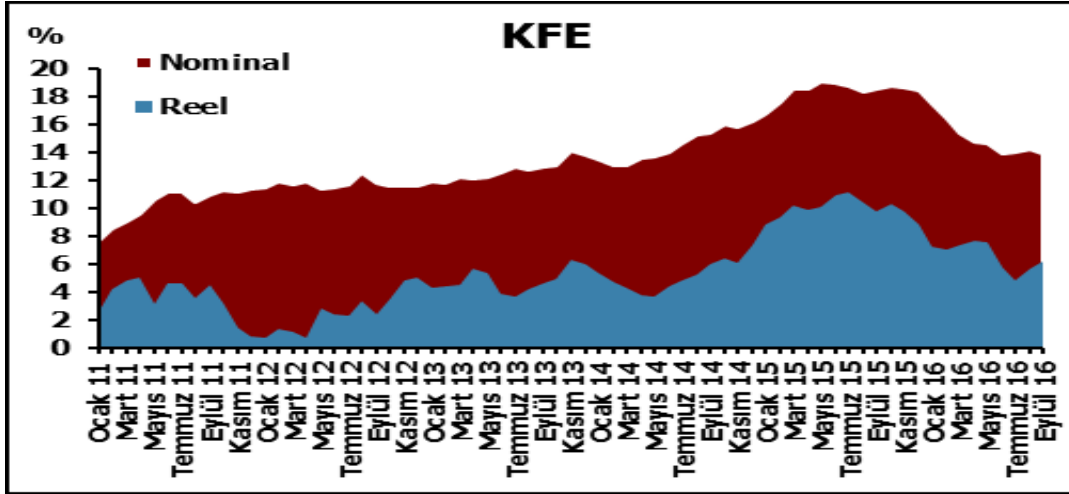
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m<sup>2</sup>** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m<sup>2</sup>** olarak gerçekleşmiştir.

**Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat**



**Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim**

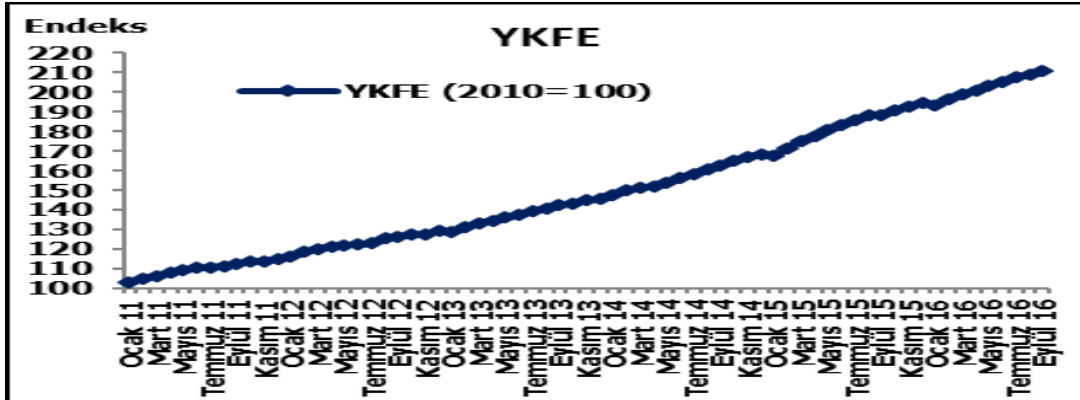




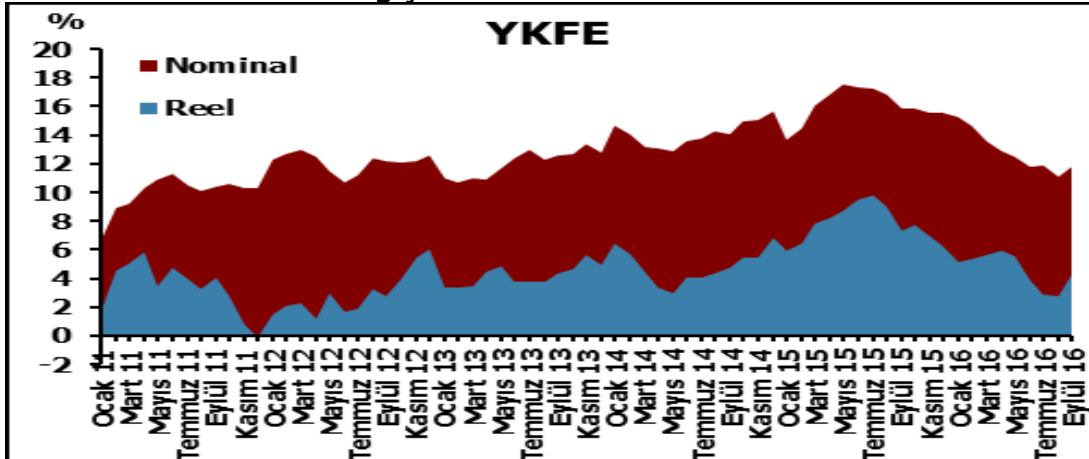
#### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

**Grafik I.3. YKFE Grafik**



**I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim**

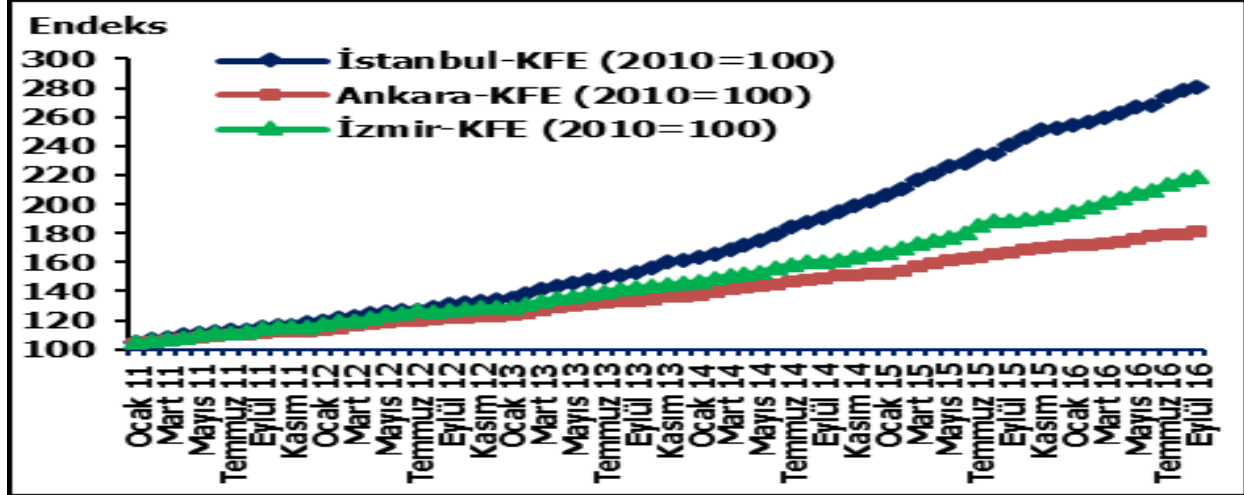




### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

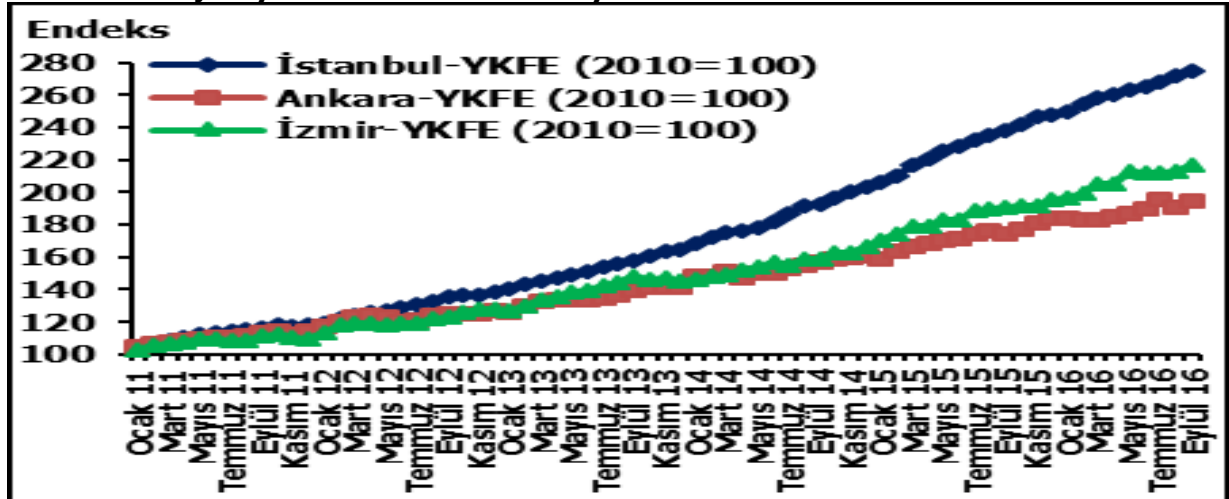
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi**



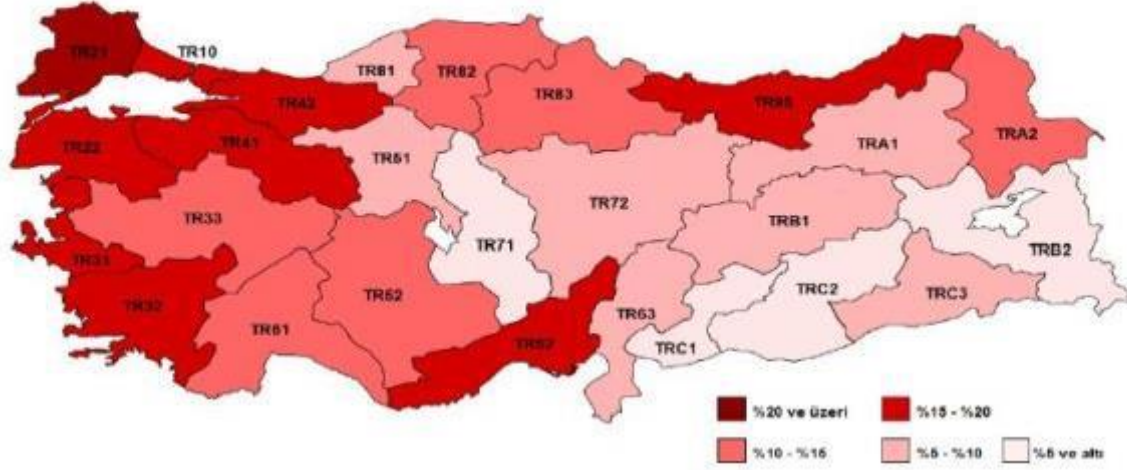
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

**Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi**



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>2</sup> bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

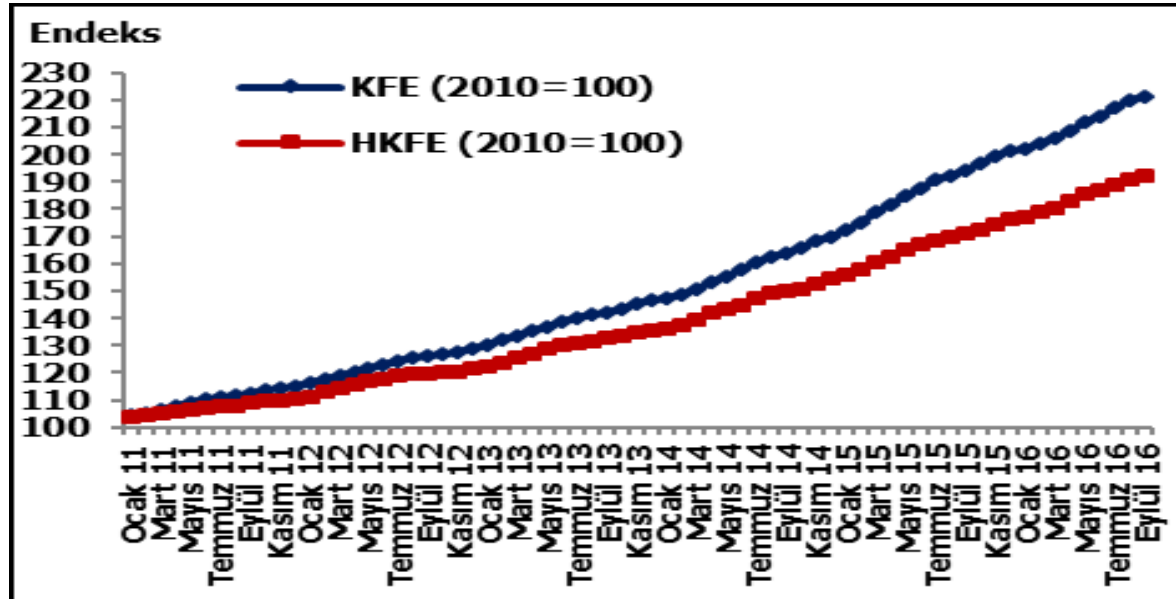


### HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

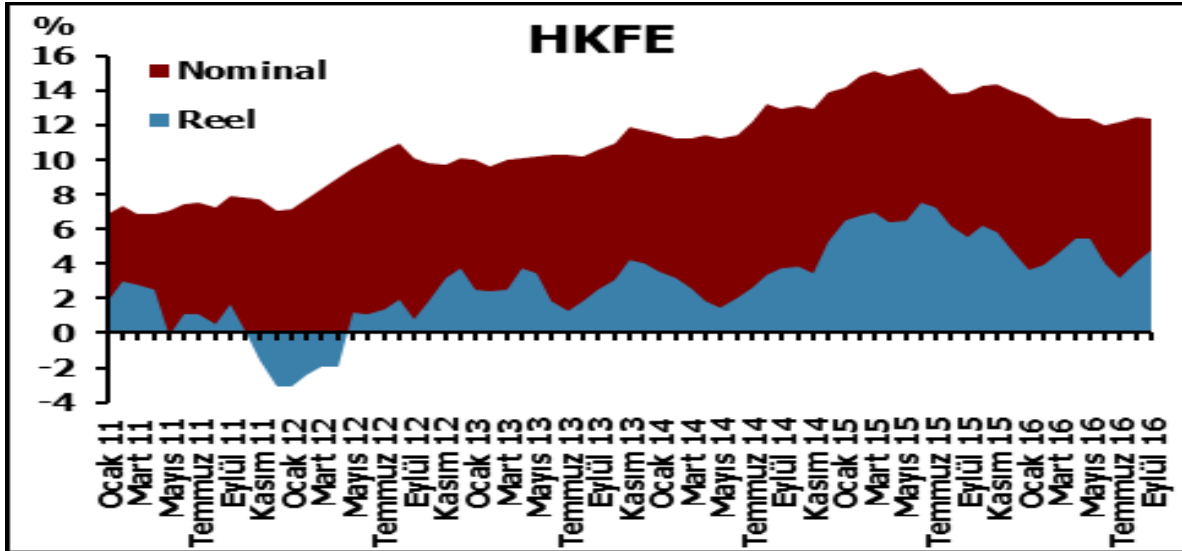
#### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

#### Grafik II.1. KFE ve HKFE



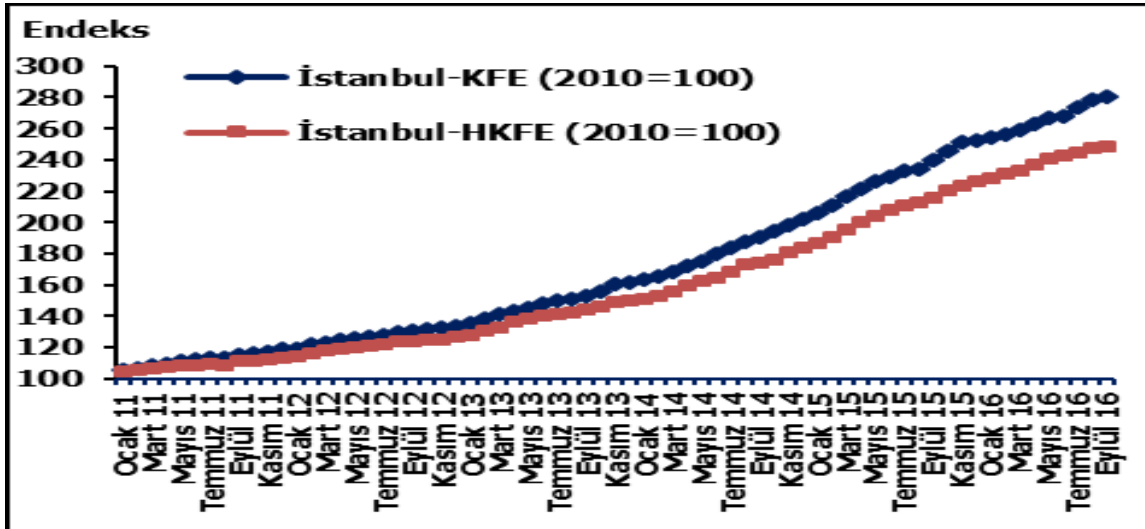
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



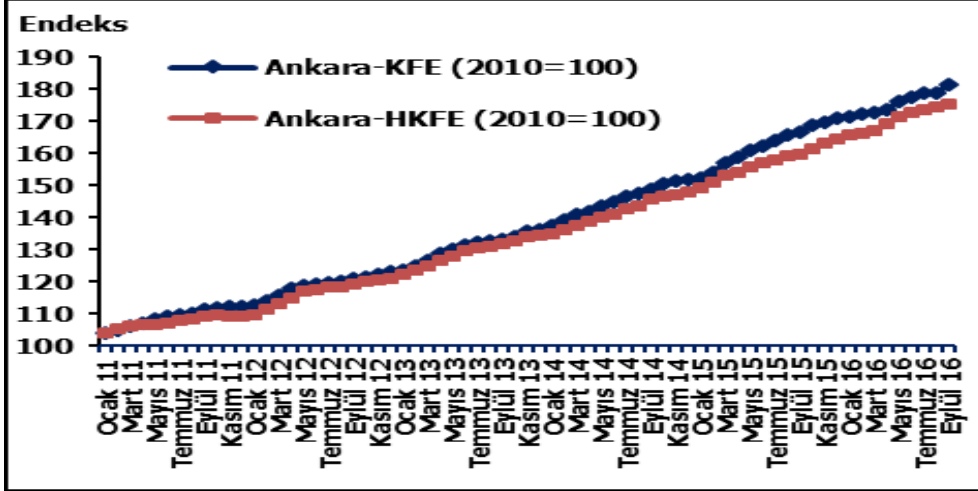
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

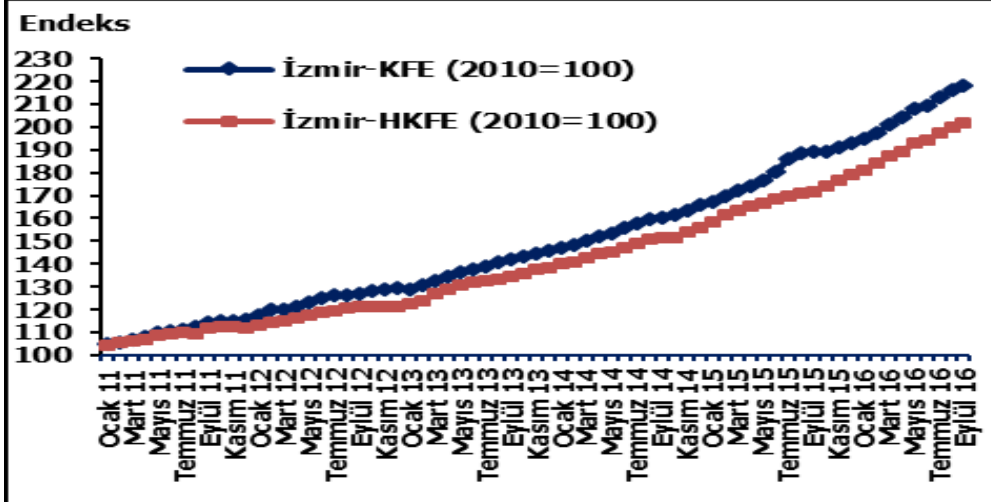
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**

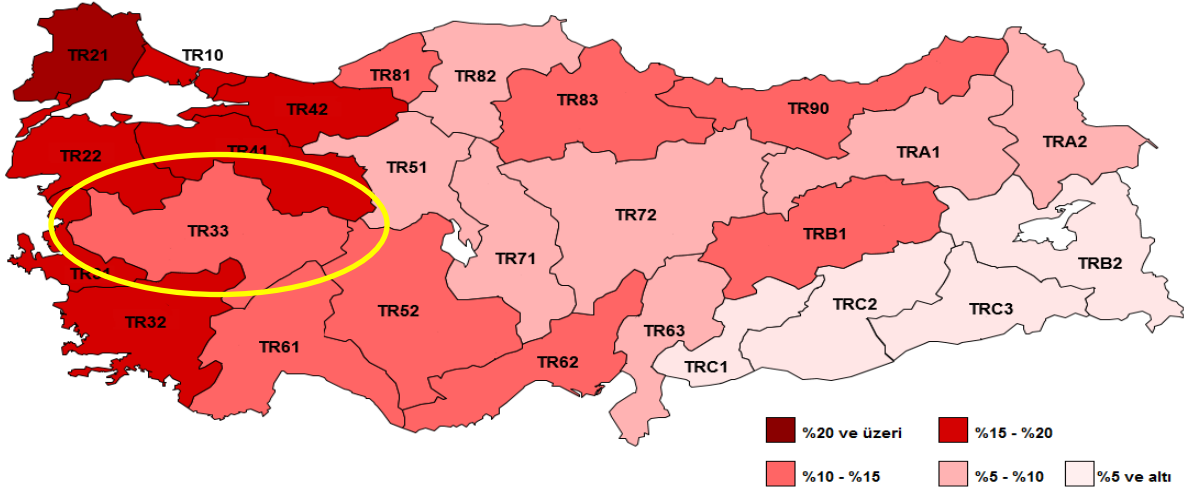


**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**



### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey<sup>5</sup> bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.



### 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<sup>2</sup>  
**ARSA PAYI** :TAM  
**YEVMIYE NO** :1463  
**CİLT NO** :15  
**SAHİFE NO** :1407  
**TAPU TARİHİ** :28.01.2011  
**MÜLKİYET DURUMU:** Kat mülkiyeti  Kat İrtifakı  Cins Tashihli   
Devre Mülk  Arsa

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

25.11.2016 tarihinde, saat 16:50 itibarıyla 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 ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden 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)' alanı'nda 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.

#### **Mimari Proje**

Taşınmazın Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 08.01.1990 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Mimar Proje; bodrum+zemin+7 normal katlı Banka Şubesi ve 8 adet lojman olarak onaylanmıştır. Keza, 18.09.2015 tarihli mimari proje tadilatlı 252 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>, banka kısmı bodrum dahil 5 kat için 1031 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.060 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir),
- Banka iç Tadilatı için (Kütahya Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden): 24.09.2010 tarih, 594 sayılı karar (Bankanın büyüklüğünde herhangi bir değişiklik olmamış, iç-dış tadilat için alınmıştır.),
- 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 1029 m<sup>2</sup>, banka kısmı için 1.031 m<sup>2</sup> olmak üzere) toplam 2.060m<sup>2</sup>'lik yapı alanı için onaylanmış yapı kullanma izin belgesi (YKİB),

bulunmaktadır.

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

### **Cezai Tutanak**

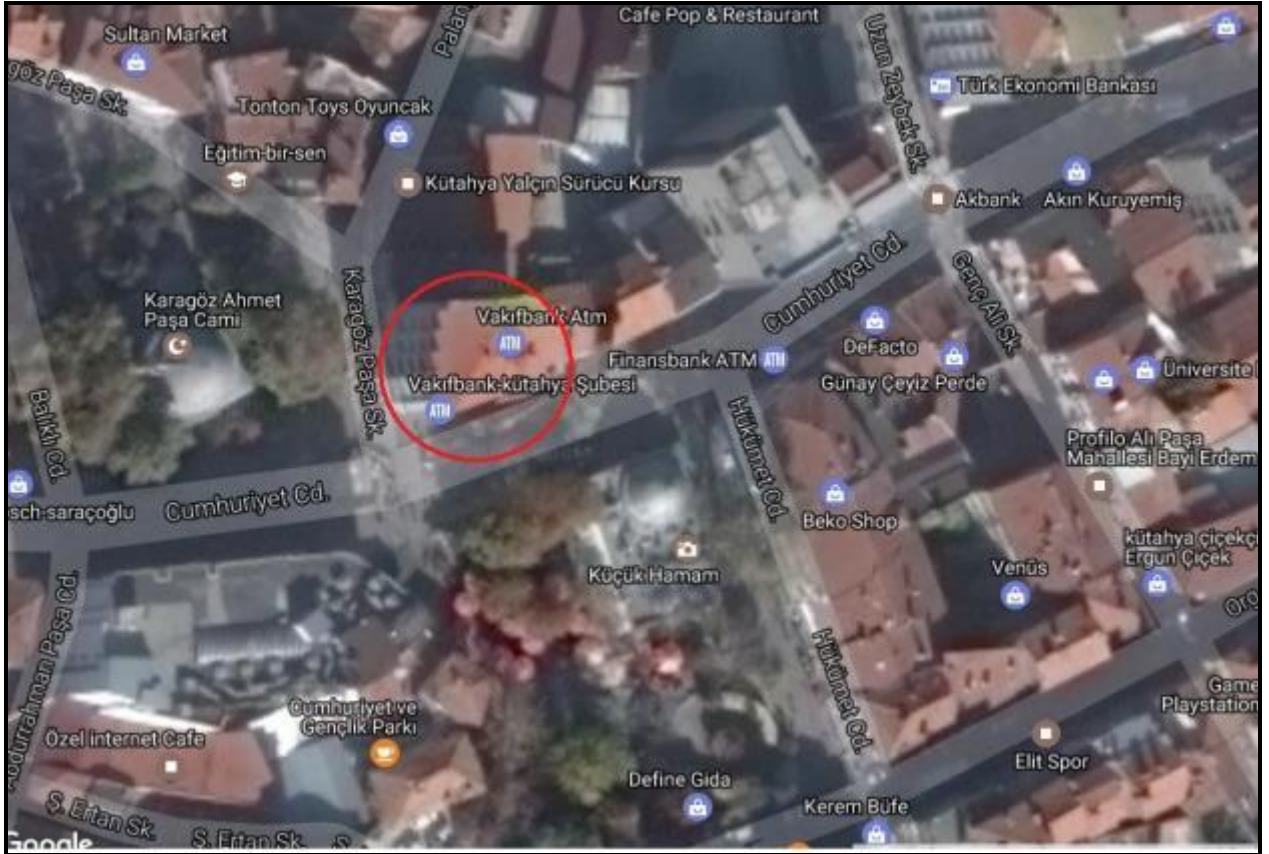
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **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:156 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 caddesine 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 da 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 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 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 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 zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Giriş kapısı camlı demir doğramadır. Bina giriş merdiven zeminini mermer kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Ana taşınmazda bir adet asansör ve yangın merdiveni bulunmakta olup, ısınması merkezi sistem ve demir döküm kalorifer petekleri ile sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projelerine göre;

**Bodrum Katı;** 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 Katı;** 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 wc'lerden 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 balkon hacimlerinde, 2 no.lu 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. Anılan katlar toplam yüzölçümü 1.029 m<sup>2</sup> olup, taşınmaz toplam 2.060 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.

#### **İç Mekân Özellikleri:**

**Banka Şubesi;** duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, zeminler 60x60 granit kaplamalı, tavanlar alçıpen 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**

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

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 32.250.- 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 düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	119.44 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	101.52 TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSAL 2: 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 aylık 21.500.- 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.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	93.48 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 3: 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 18.250.- 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.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	230 m <sup>2</sup>	79.35 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 4: BSM GAYRİMENKUL: 0 551 144 41 99**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, değerleme konusu gayrimenkulle benzer özelliklerde, 315 m<sup>2</sup> alanlı, zemin katta yer alan işyeri 3.450.000.- TL ile satılıktır. Söz konusu gayrimenkul amacı da göz önünde bulundurularak pozitif yönde % 5 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	315 m <sup>2</sup>	10.952.-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	315 m <sup>2</sup>	11.500,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: YAZICILAR İNŞAAT: 0541 314 74 00**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer özelliklerde 400 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> zemin + 200 m<sup>2</sup> 1. Kat) alanlı iş yeri 15.000.- TL ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	400 m <sup>2</sup>	37.50 TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 6: BERK ÜLKÜ EMLAK: 0506 511 25 29**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 3. Kattaki 3+1, 120 m<sup>2</sup> daire, 243.000.- TL ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	2.025.- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 7: ŞAHİN EMLAK: 0553 443 33 43**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 2. Kattaki 3+1, 130 m<sup>2</sup> daire 220.000.- TL ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	110 m <sup>2</sup>	1.692.- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 8: ALİ MERCAN: 0532 309 03 88**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 5. Kattaki 3+1, 130 m<sup>2</sup> daire 300.000.- TL ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	130 m <sup>2</sup>	2.308.-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	--------------------	--------------------------

**EMSAL 9: SAFİR GAYRİMENKUL: 0544 22322 88**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 5. Kattaki 2+1, 70 m<sup>2</sup> daire 105.000.- TL ile satılıktır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	70 m <sup>2</sup>	1.500.-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	-------------------	--------------------------

**EMSAL 10: BÜĞLEM EMLAK: 0534 269 30 76**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 5. Kattaki 2+1, 100 m<sup>2</sup> daire 1.000.- TL bedelle kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	10.-TL/m <sup>2</sup> /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

**EMSAL 11: MEGA: 0507 020 25 25**

Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, Cumhuriyet caddesi üzerinde, 5. Kattaki 4+1, 200 m<sup>2</sup> daire 1.500.- TL ile kiralıktır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	7.5- 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 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 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 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 düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **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 bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilenin 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 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 göz önünde bulundurularak şerhifeye düzeltilmesi yapılmıştır.

- Zemin kat birim satış değeri 11.550,-TL; aylık kira değeri de 75,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır.
- Lojmanlar için ise 1.850,-TL/m<sup>2</sup> satış değeri ve 5,50 TL/m<sup>2</sup> aylık kira bedeli belirlenmiştir.

#### KDV Hariç Satış Değerleri:

Bodrum Kat Değeri:	125,00 m <sup>2</sup> x 2.420.- TL/m <sup>2</sup> =	302.500,-TL
Zemin Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 11.550.- TL/m <sup>2</sup> =	2.616.075,-TL
1. Normal Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 3.025.- TL/m <sup>2</sup> =	685.162,5-TL
2. Normal Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 2.750.- TL/m <sup>2</sup> =	622.875,-TL
3. Normal Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 2.450 TL/m <sup>2</sup> =	554.925,-TL
4. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 1.850.- TL/m <sup>2</sup> =	475.912,5-TL
5. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 1.850 TL/m <sup>2</sup> =	475.912,5-TL
6. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 1.850 TL/m <sup>2</sup> =	475.912,5-TL
7. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 1.850 TL/m <sup>2</sup> =	475.912,5-TL

**TOPLAM = 6.685.151,5-TL**

**~ 6.685.000,-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 dükkân, banka şubesi, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 3 normal katının toplam 1.031 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedeli 28.492,50 TL, lojmanların bulunduğu 4 ila 7. normal katların aylık kira bedelinin toplam 5.660,-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.

Bodrum Kat Değeri:	125,00 m <sup>2</sup> x 10,5 TL/m <sup>2</sup> /ay x 14 yıl x 12 ay =	220.500,-TL
Zemin Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 75.- TL/m <sup>2</sup> /ay x 14 yıl x 12 ay =	2.853.900,-TL
1. Normal Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 15.- TL/m <sup>2</sup> /ay x 14 yıl x 12 ay =	570.780,-TL
2. Normal Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 15.- TL/m <sup>2</sup> /ay x 14 yıl x 12 ay =	570.780,-TL
3. Normal Kat Değeri:	226,50 m <sup>2</sup> x 15.- TL/m <sup>2</sup> /ay x 14 yıl x 12 ay =	570.780,-TL
4. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 5,50 TL/m <sup>2</sup> /ay x 20 yıl x 12 ay =	339.570,-TL
5. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 5,50 TL/m <sup>2</sup> /ay x 20 yıl x 12 ay =	339.570,-TL
6. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 5,50 TL/m <sup>2</sup> /ay x 20 yıl x 12 ay =	339.570,-TL
7. Normal Kat Değeri:	257,25 m <sup>2</sup> x 5,50 TL/m <sup>2</sup> /ay x 20 yıl x 12 ay =	339.570,-TL

**KDV HARIÇ TOPLAM BİNA DEĞERİ: 6.145.020,-TL**

**~ 6.145.000 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.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.685.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.145.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.415.000,-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 25.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0168/7 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0168-7	25.12.2015	5.961.000.-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;**

**6.415.000.-TL (ALTIMİLYONDÖRTYÜZONBEŞBİNTÜRKLİRASI)**

### **KDV Dahil Piyasa Değerinin;**

**7.569.700,-TL (YEDİMİLYONBEŞYÜZALTMİŞDOKUZBİNTEDİYÜZTÜRKLİRASI)**

Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

### **Taşınmazın Katlara Göre Sigortaya Esas Değeri;**

Bodrum Kat Değeri: 125,00 m <sup>2</sup> x 920, TL/m <sup>2</sup> =	115.000,-TL
Zemin Kat Değeri: 226,50 m <sup>2</sup> x 920,- TL/m <sup>2</sup> =	208.380,-TL
1. Normal Kat Değeri: 226,50 m <sup>2</sup> x 920,- TL/m <sup>2</sup> =	208.380,-TL
2. Normal Kat Değeri: 226,50 m <sup>2</sup> x 920,- TL/m <sup>2</sup> =	208.380,-TL
3. Normal Kat Değeri: 226,50 m <sup>2</sup> x 920,- TL/m <sup>2</sup> =	208.380,-TL
4. Normal Kat Değeri: 257,25 m <sup>2</sup> x 920, TL/m <sup>2</sup> =	236.670,-TL
5. Normal Kat Değeri: 257,25 m <sup>2</sup> x 920, TL/m <sup>2</sup> =	236.670,-TL
6. Normal Kat Değeri: 257,25 m <sup>2</sup> x 920, TL/m <sup>2</sup> =	236.670,-TL
7. Normal Kat Değeri: 257,25 m <sup>2</sup> x 920, TL/m <sup>2</sup> =	236.670,-TL
<b>Taşınmazın Sigortaya Toplam Esas Değeri=</b>	<b>1.895.200, TL</b>

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

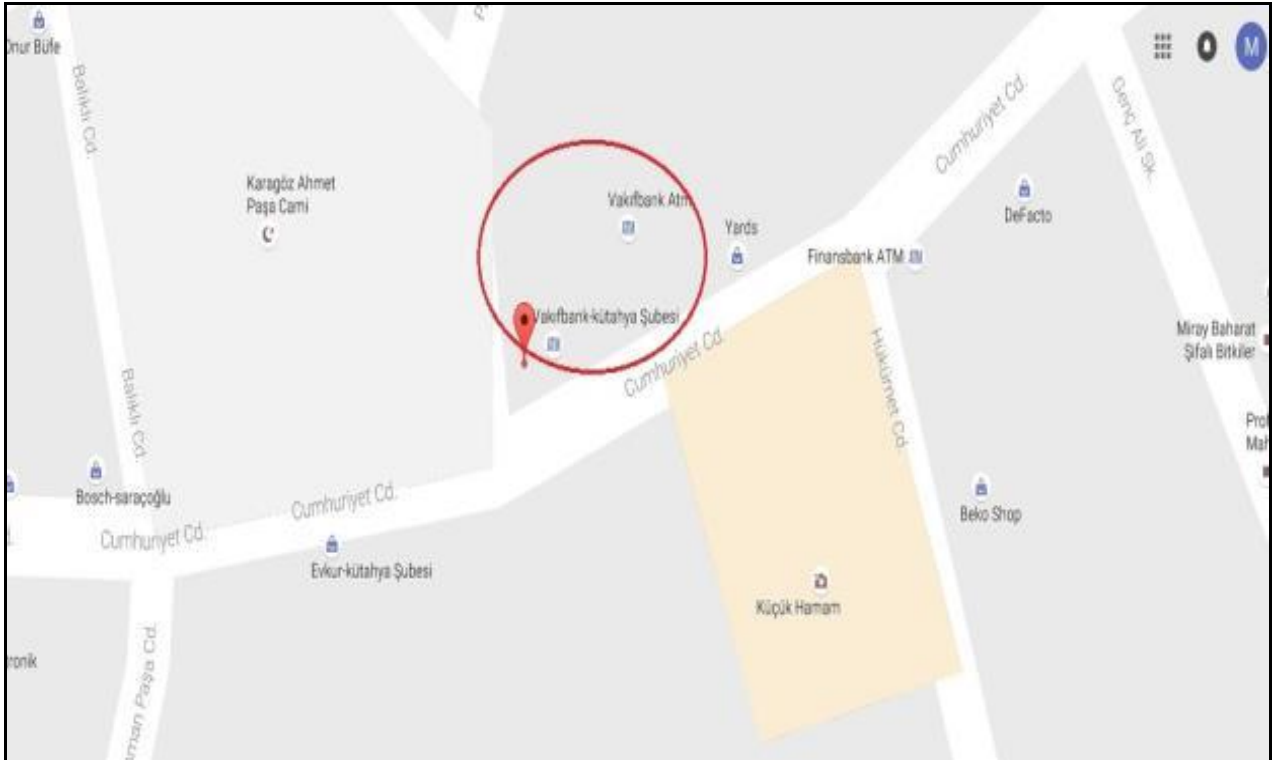
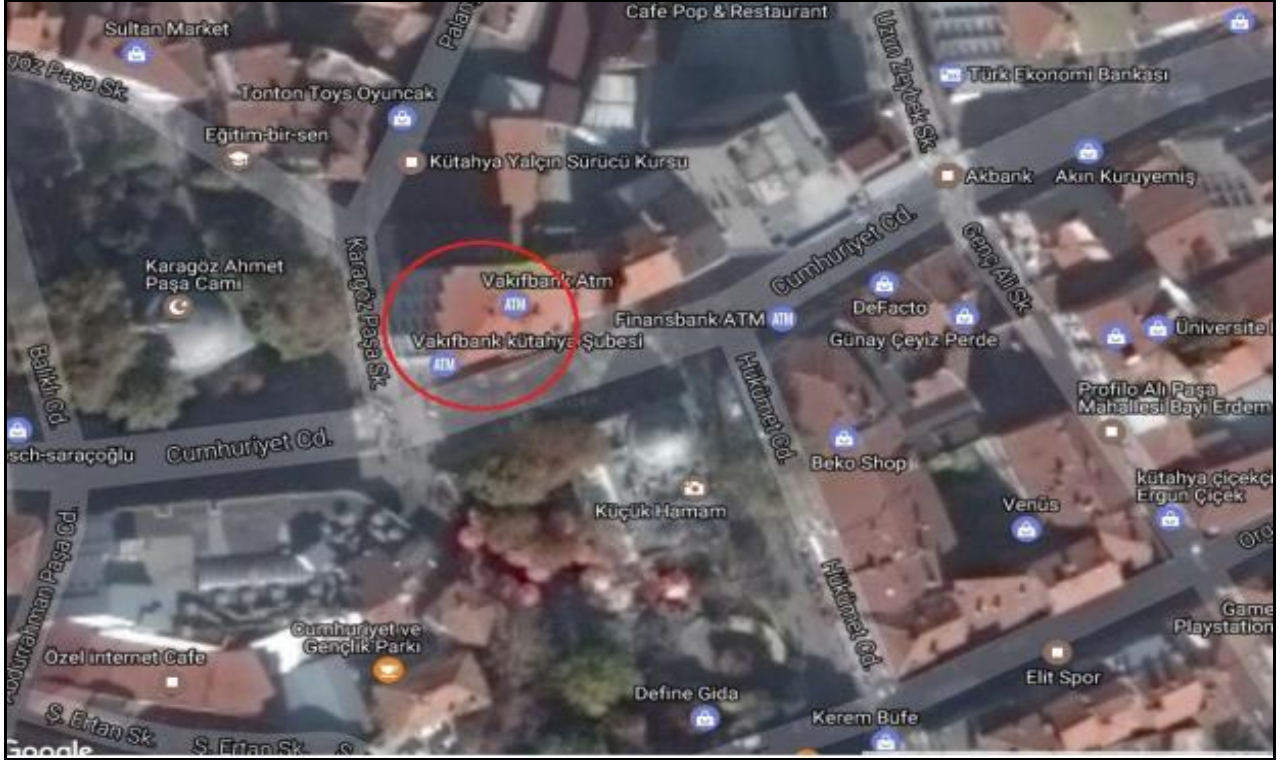
### **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
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)
		 <small>AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Dışişleri Bakanlığı Kat: 7-8 No: 109-809 - Sektör: AĞDMM Tic. Sic. No: 183121 / 218 30 01 - Fax: 0332 338 30 02 Tic. Sic. No: 15 182404 / 218 30 02 www.aartibir.com.tr - Tic. Sic. No: 46557</small>



**BÖLÜM 8 - EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**



8-2 Fotoğraflar







**BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**



**1.NORMAL KATLAR**



**2.NORMAL KATLAR**

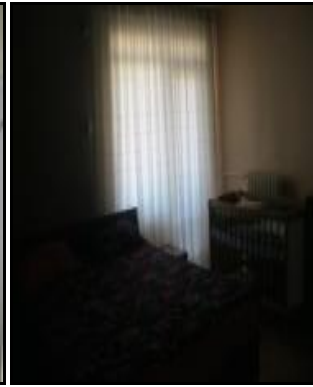
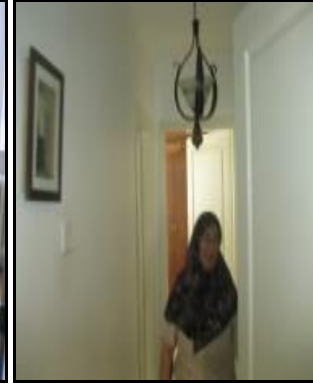


**3.NORMAL KATLAR**








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




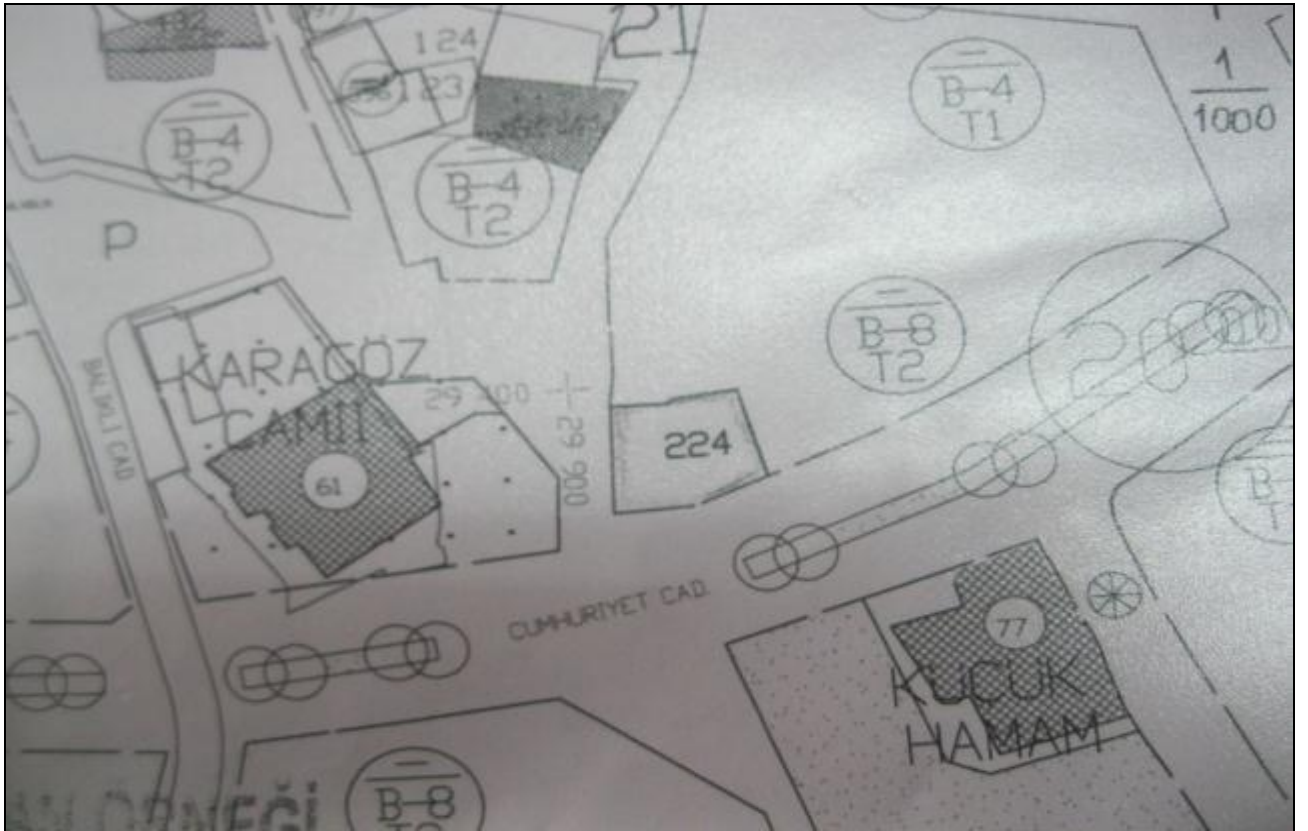
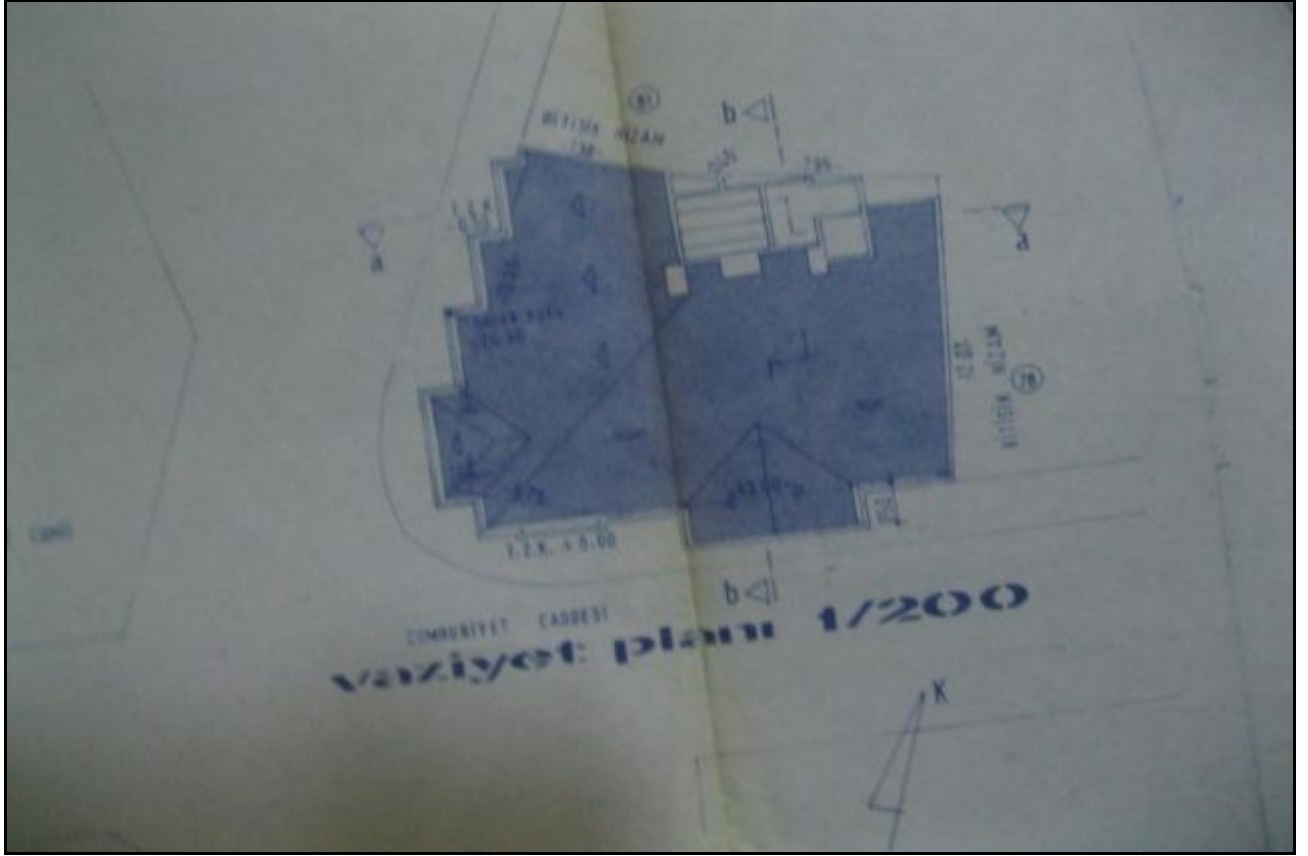




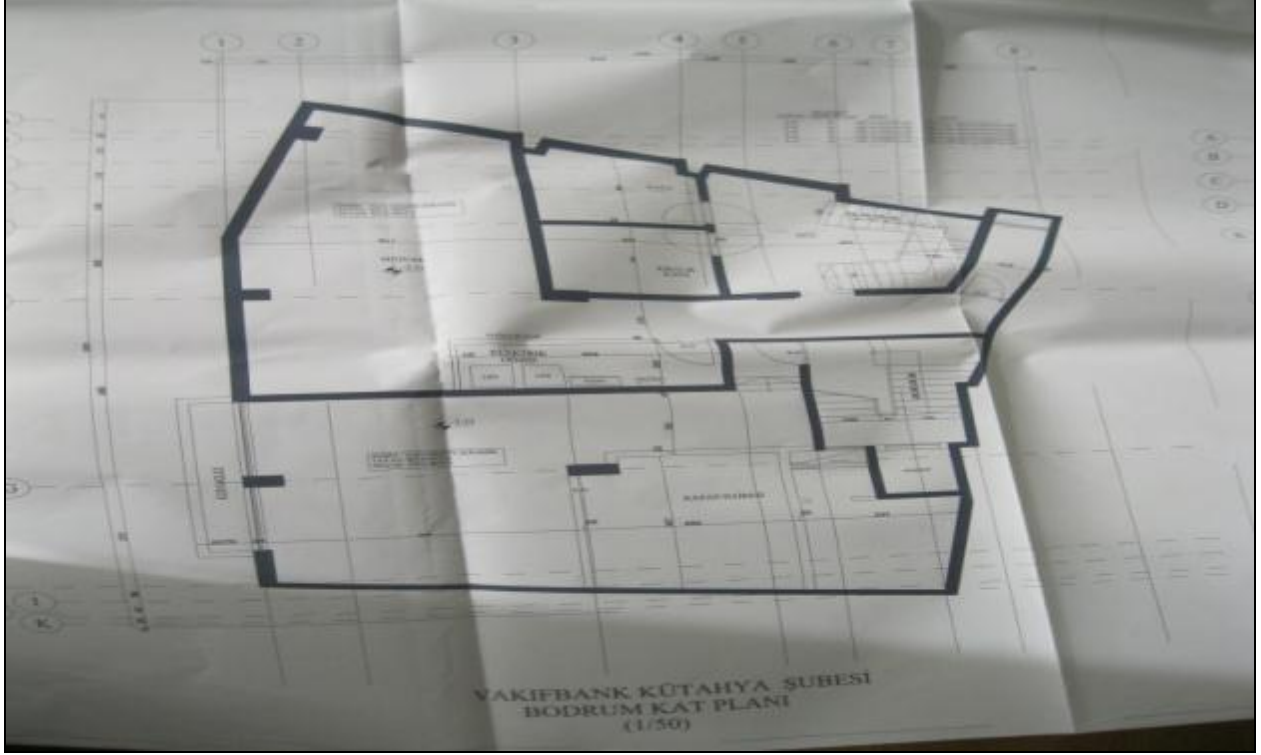
**8-3 BELGELER**

 <h1 style="margin: 0;">ZAFER MİMARLIK ARSANIN</h1>									
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 ORJİNALINI İMZALAMIS MİMAR MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR.									
MİMARİ PROJE MÜELLİFINİN					ODA ONAYI				
ADI SOYADI	NUZAFFER SARI								
ÜNVANI	MİMAR								
ODA SİC. NO	18009								
YETKİ BEL. NO	16102								
Vergi D.No	7460052692								
ADRES-TEL	Mecidiye mah. Çaprazbahçe sk.33/E 0.274.226 32 05 KÜTAHYA								
YAPININ	ADI SOYADI				ADRES-TEL			İMZA	
MAL SAHİBİ	T.VAKIFLAR BANKASI KÜTAHYA MERKEZ ŞUBE								
İm Adı	Kullanma Amacı	Yapı Türü	İzmit Alanı m2	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı m2	Katlar Alanı m2	MHS	YHS Bölge-Kata
CATI TAHLATI		Bak	252.00		B+2+7	278.00			
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 MÜELLİFINİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOGALTILAMAZ-KULE ANILAMAZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASAĞI DEREĞİNCE PROJE MÜELLİHİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.									

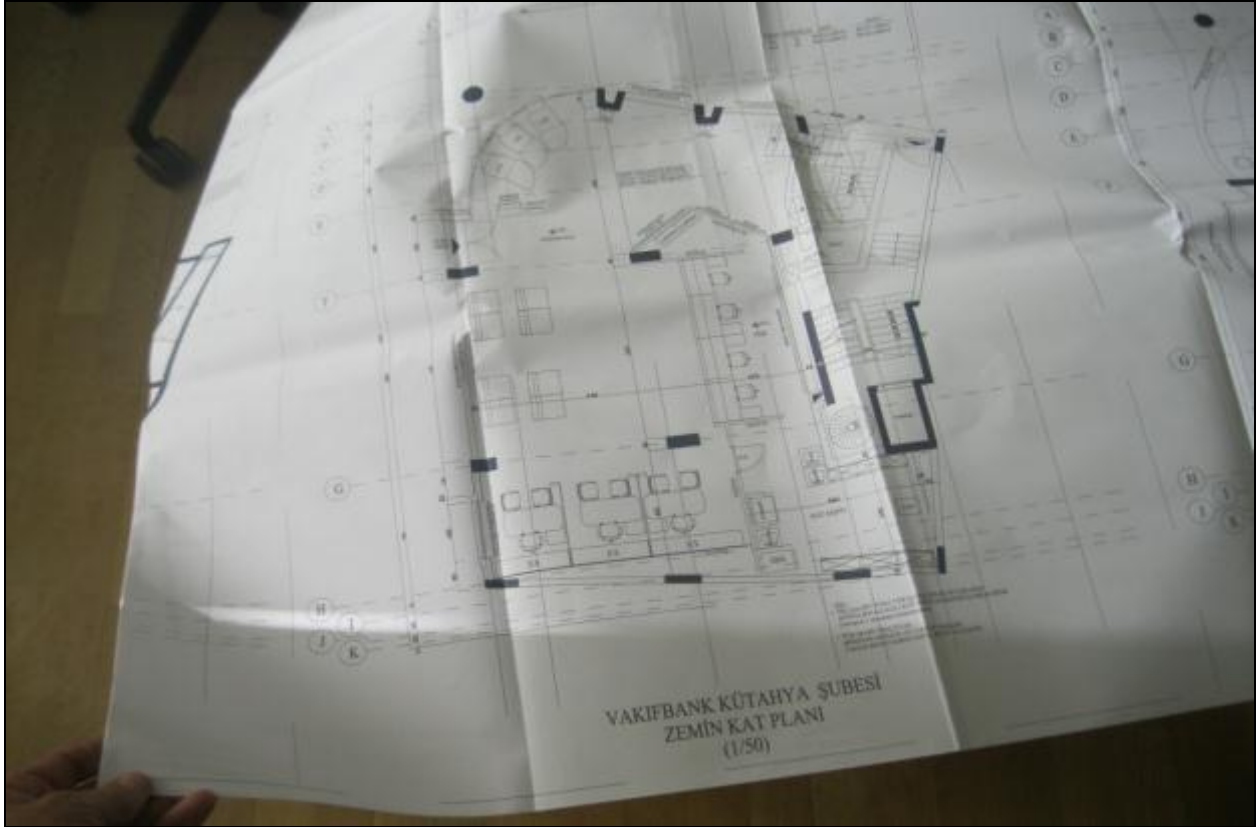
No	Adı Soyadı	Eviyesi	Gör	Gör	Gör	Gör	Gör																	
NO	CE-MJM mimarlık bürosu KURUMSAL ZEMİN	1. HEMER	1987																					
STATIK																								
Mülkiyet adresi: <b>YAPILAN CAD 8/3 KÜTAYYI - ERZURUM</b>																								
Yapı No: <b>12345678</b>																								
YAPININ	Sahibi: <b>KÜTAYYI SUBESİ</b>																							
	Kullanma amacı: <b>DANNA - KONT</b>																							
ARZANIN																								
Özellikleri	Alan	Metrekare	Katları	Zemin	1. Kat	2. Kat	3. Kat																	
KÜTAYYI	MERKEZ	ALIMSA	3	0	0	0	0																	
SÖZLEŞİMİN ÖZETİ VE ESASLARA GÖRE KUPONUN																								
Mimar	Statik	Maliyet	Kat Adedi	Alan	İnşaat	Tasvir	1. Kat	2. Kat	3. Kat															
No	No	Grubu	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )															
3	3	3			2	0	0	0	0															
ÖLÇEK					Mimar proje			1/50																
					Statik proje			1/50																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">TARİH</td> <td style="width: 5%;">NO</td> <td style="width: 90%;">REVİZYON</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>										TARİH	NO	REVİZYON												
TARİH	NO	REVİZYON																						
<p style="text-align: center;"> <i>Çizimci</i>  <i>Yapıveren</i>  <i>Denetçi</i>  <i>Mühür</i> </p>																								
																								



**BODRUM KAT PLANI**



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

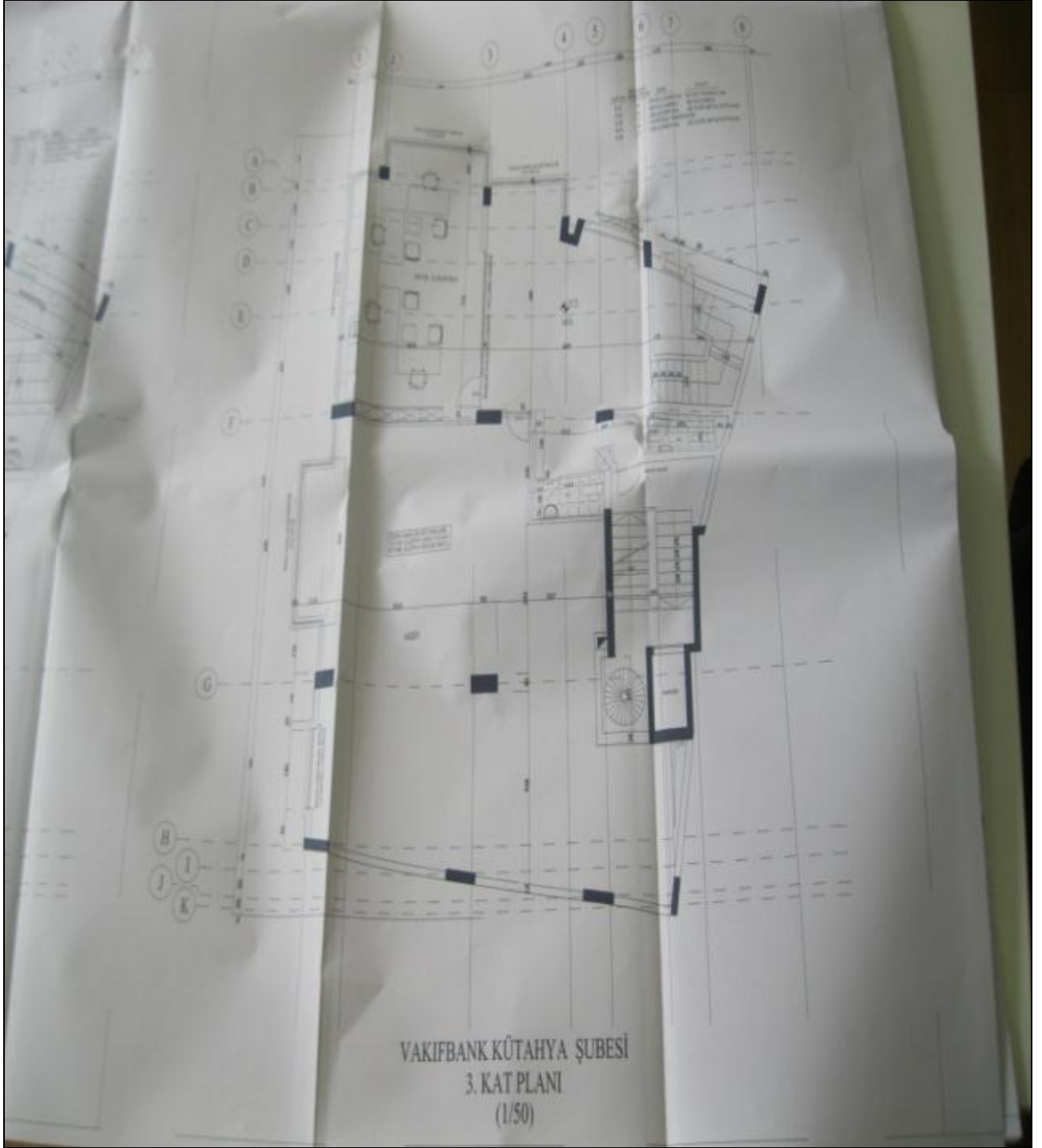


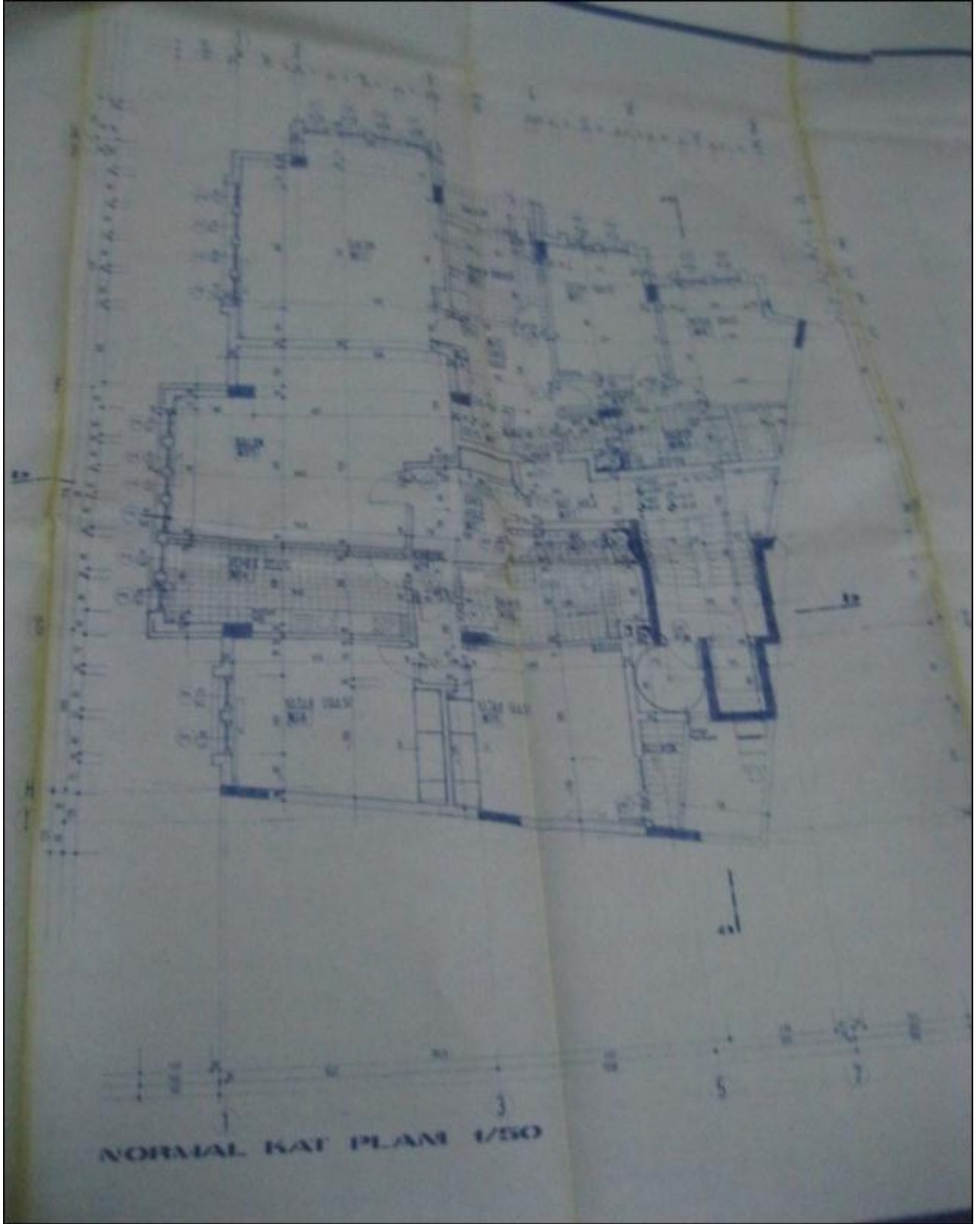


## 2. NORMAL KAT PLANI



**3.NORMAL KAT PLANI**









**YAPI RUHSATI**

9.10.19 20.5-623

**Yapı Sahibi**

**Yapı Mühendisliği**

**Sarıya Şefin**

**14. Dönemden Kurulda İlgili Özellikler**

**Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Programı**

**T.C.**

**YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI**  
(Değerlendiren önce kapatılmı AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Çizim No: \_\_\_\_\_  
Şekille No: \_\_\_\_\_  
Dosya No: \_\_\_\_\_

**Tapının Sahibi**

Özellikler (No, Ad, Sıra ve Adres): \_\_\_\_\_  
 Zemin alan veya katın alan ve yapı: TURKISH VAKIF BANKASI  
 Tapın kompartıman ve durumu: 201/101 T.A.O.  
 Diğer özellik veya kararlar (varsa): \_\_\_\_\_  
 Tapın mülkiyet haklarından yapılmış bir hak, Sıra ve Adres: \_\_\_\_\_

**BÖLÜM I - Tapın izine verilen rubikasyonun tarihi ve No. ve**

1. Eski Rubikasyonun:  
 a) Tarihi: \_\_\_\_\_  
 b) Çizim No: \_\_\_\_\_  
 c) Şekille No: \_\_\_\_\_  
 d) Dosya No: \_\_\_\_\_  
 2. Yeni rubikasyonun:  
 a) Tarihi: \_\_\_\_\_  
 b) Çizim No: \_\_\_\_\_  
 c) Şekille No: \_\_\_\_\_  
 d) Dosya No: \_\_\_\_\_

**BÖLÜM II - Tapının izni için istenilen ve rubikasyonun yapıldığı alanın (No)**

a) İskelet  b) Tuğla

İskeletin Çeşitli:  
 1. Çelik   
 2. Betonarme   
 3. Ahşap

İskeletin diğer çeşitleri (varsa):  
 1. Soğuk çelik levha   
 2. Beton blok   
 3. Briquet   
 4. Tuğla   
 5. Ahşap   
 6. Taş   
 7. Kerpiç   
 8. Diğer

NOT: İskelet ve diğer yapılar için gerekli malzemelerin tamamı yapıldıktan sonra kullanılabilir.  Kira (B) izni.

(a) İskelet  (b) Tuğla

Tapının Çeşitli:  
 1. Briquet   
 2. Tuğla   
 3. Taş   
 4. Kerpiç   
 5. Diğer

**BÖLÜM III - Kullanma amacı ve yapısal özellikler**

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

**BÖLÜM IV - Tapının izni için istenilen ve yapısal özellikler**

1. Tapının izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_  
 2. Tapının izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_  
 3. Tapının izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_

**BÖLÜM V - Tapının izni için istenilen ve yapısal özellikler**

a. Tapının izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_  
 b. Tapının izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_  
 c. Tapının izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_

**BÖLÜM VI - Kullanma amaçları**

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

**BÖLÜM VII - Değerlendirme sonuçları**

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

**Notlar:**

1. Tapın izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_  
 2. Tapın izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_  
 3. Tapın izni için istenilen alanın (No) \_\_\_\_\_

**İmzalar:**

Değerlendirme Sorumlusu: \_\_\_\_\_  
 Tapın Sahibi: \_\_\_\_\_  
 Tapın Sahibi: \_\_\_\_\_

**AARTIBİR**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
SPK ve BDDK YETKİLİ

Evrak No : 3	T.C. <b>KÜTAHYA BELEDİYESİ</b> <b>İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ</b>	İmar Pafta No : 19.M.I Çap No : 1989/281			
K A D A S T R O				Yüzölçüm M <sup>2</sup>	D Ü Ş Ü N C E L E R
Mahallesi	Pf. No	Ada No	Parsel No		
ALIPAŞA	3	63	224	238.31	— Tasınmaz Etkilenme - Geçiş alanı içindedir. — — Bina istikameti mahallinde verile- cektir.

**İ M A R D U R U M U**

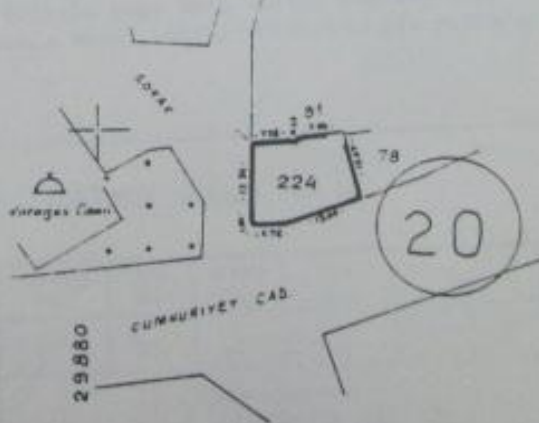
Yola Mesafesi	—	Yapı Nizamı : B - Bitişik Ticaret (T2)
İnsaat Cephesi ( En Çok )	18.75 m.	Kat Adedi (Bodrum hariç) : 8 Kat
İnsaat Derinliği	12.97 m.	Saçak Seviyesi : 24.50 m.

Parsel ölçüleri 24./05./1983 tarihli (Tevhit)  
Plan örneğinden alınmıştır.

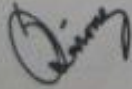
27./06./1983.

27./06./1983.

29400



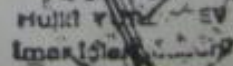
TANZİM EDEN




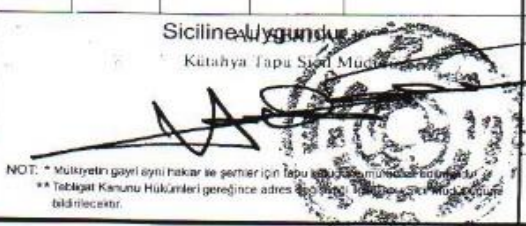
KONTROL EDEN

  
İng. M. K. MEZ

İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ

  
M. K. MEZ

- 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.

İli	KUTAHYA	Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>			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 TOPLAM 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.		1493	15	1407		28/01/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur Kutahya Tapu Sicil Müdürlüğü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. ** Tabiiyet Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKOM Portal	25.11.2016 16:47:22	2016-33218	20161125-912-FD1801	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil		
Zemin No	21388579	Cilt / Sayfa No	15 / 1407	
İl / İlçe	KÜTAHYA / MERKEZ	Ada / Parsel	63 / 224	
Kurum Adı	Kütahya	Yüzölçüm	236,31000	
Mahalle / Köy Adı	ALIPAŞA Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN BETONARME BİNA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 28.1.2011 - 1463		

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2016 / 16:50

1

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

**Adres:**

ALIPAŞA 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 bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**

ALIPAŞA 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 bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

**Adres:**

ALIPAŞA 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 : 40014

**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.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Mehmet 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

20/8/2010

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 çıkarılmaya 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 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 DALGIÇ**  
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>	
NIŞANTAS 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 <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, 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 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 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 polişe, 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 dilediğini 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> 	
SAMA İHAJLI	<p>                     Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği <b>Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden</b> verilmiş <b>23/03/2004</b> tarih, <b>599</b> kayıt, <b>109</b> seri ve <b>255099</b> numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre <b>Karaman</b> ili, <b>Ermenek</b> ilçesi, <b>Orta</b> mahallesi/köyü, <b>11</b> cilt, <b>23</b> aile sıra, <b>18</b> sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı <b>Tahsin</b> , ana adı <b>Salise</b> , doğum tarihi <b>8/6/1960</b> , doğum yeri <b>Ermenek</b> olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, <b>okuryazar olduğunu</b> bildiren <b>28844519854</b> T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	<p> <small>KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.</small>  <small>TAS2 A / S Yazı : 3 / 0</small>  <small>NBS NO: 201501060420009 - 7860930363</small> </p>	