

# Gayrimenkul Değerleme Raporu

KÜTAHYA / MERKEZ



**Müşteri Adı:** VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**Rapor Tarihi:** 08.11.2023  
**Rapor No:** 2023\_VAKIF\_GYO\_08



# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İÇİNDEKİLER

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1.    | İçindekiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3  |
| 2.1.    | Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7  |
| 2.2.    | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 7  |
| 2.3.    | Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 7  |
| 2.4.    | İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7  |
| 3.1.    | Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.1.1.  | Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 9  |
| 3.1.2.  | Gayrimenkullerin Tanımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9  |
| 3.1.3.  | Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11 |
| 3.1.4.  | Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 12 |
| 3.1.5.  | Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 12 |
| 3.1.6.  | Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 3.1.7.  | Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....                                                                                  | 14 |
| 3.1.8.  | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 3.1.9.  | Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama .....                                                                                                                                                                                                                     | 14 |
| 3.1.10. | Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                           | 14 |
| 3.1.11. | Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 14 |
| 3.1.12. | Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                       | 14 |
| 3.1.13. | Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....                                                     | 15 |
| 3.1.14. | Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 |
| 4.1.    | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 17 |
| 4.1.1.  | Kütahya İli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 17 |
| 4.1.2.  | Nüfus Ve Demografik Yapı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 18 |
| 4.2.    | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                                                                                | 18 |
| 4.3.    | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 4.3.1.  | Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29 |
| 4.3.2.  | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 29 |
| 4.4.    | Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30 |
| 4.5.    | Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                        | 31 |
| 4.6.    | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                        | 31 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 31 |
| 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri .....                                                                                                                                                                                                                                 | 33 |
| 5.1.1. Maliyet Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                           | 33 |
| 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                             | 33 |
| 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                             | 33 |
| 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri .....                                                                                                                                                                                                               | 33 |
| 5.3. Satılık Konut Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                                                     | 34 |
| 5.3.1. Kiralık Konut Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                                                   | 35 |
| 5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                                                  | 36 |
| 5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                                                  | 37 |
| 5.3.4. Satılık Büro/Ofis Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                                               | 38 |
| 5.3.5. Kiralık Büro/Ofis Emsalleri .....                                                                                                                                                                                                                               | 39 |
| 5.3.6. Emsal Krokisi .....                                                                                                                                                                                                                                             | 40 |
| 5.3.7. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                        | 40 |
| 5.3.8. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                             | 41 |
| 5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri .....                                                                                                                                                                                                                                | 41 |
| 5.5. Hâsılât Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..                                                                                                                                                                      | 42 |
| 5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                          | 42 |
| 5.7. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                     | 42 |
| 5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....                                                                                                                                                                                                                 | 42 |
| 5.9. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                         | 42 |
| 6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                             | 44 |
| 6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                         | 44 |
| 6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                          | 44 |
| 6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....  | 44 |
| 6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....                                                                              | 44 |
| 6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 44 |
| 6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                               | 45 |
| 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 47 |
| 7.2. Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 47 |
| 7.3. Beyan .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 48 |
| Ekler .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 48 |

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerleme Tarihi                                                                                                                             | 02.11.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rapor Tarihi                                                                                                                                 | 08.11.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Rapor No                                                                                                                                     | 2023_VAKIF_GYO_08                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Raporun Türü                                                                                                                                 | İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada 224 parsel sayılı taşınmazın SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Raporu Talep Eden                                                                                                                            | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Raporu Hazırlayan Şirket                                                                                                                     | ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler                                                                                         | Onur ERDEM<br>Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 411461<br>Ahmet MERMERKAYA<br>İnşaat Mühendisi – Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 403892                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler                                                                                                      | Yılmaz KÜRKÇÜ<br>Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 400572                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dayanak Sözleşmenin Tarihi ve Numarası                                                                                                       | Sözleşme Tarihi: 02.10.2023<br>Sözleşme No: GYO_2023_05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama                                       | Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_09 numaralı rapor bulunmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Taşınmazın 08.11.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)                                                                               | <b>51.265.000,00-TL</b><br>Elli Bir Milyon İki Yüz Altmış Beş Bin TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Taşınmazın 08.11.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)                                                                               | <b>61.518.000,00-TL</b><br>Altmış Bir Milyon Beş Yüz On Sekiz Bin TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



## BÖLÜM 2

### KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER



### 2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

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

**Şirket Adresi :** Saray Mah., Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

### 2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerleme raporu; Kütahya ili, Merkez ilçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 parsel mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan “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” nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN  
YASAL DURUMUNA  
İLİŞKİN BİLGİLER

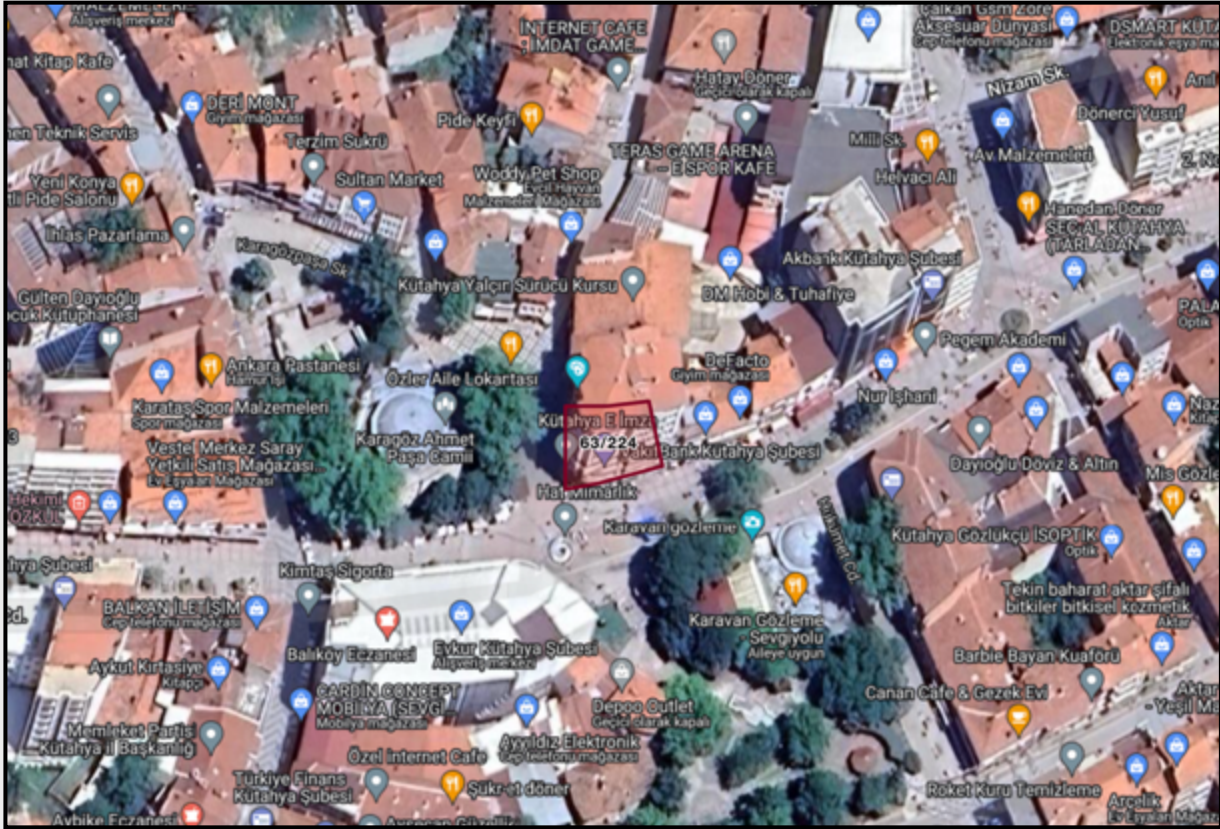


### 3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Kütahya İli Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No: 56, tapuya göre Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada 224 Parselde yer alan bina nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz; Merkez ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, ofis vb.), üst katlarda konut ve ofis olarak talep görmekte olup gayrimenkul fiyatları açısından Merkez ortalamasının üstünde yüksek seviyeli bir bölgedir.

Taşınmaza yakın konumda Kütahya Valiliği, Karagöz Camii, Alipaşa Camii, Kütahya Ulu Camii gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölge ana caddelerinden Atatürk Bulvarı üzerinde güneybatı istikametinde gidilirken Adnan Menderes Bulvarı kavşağı geçildikten yaklaşık 80 metre sonra Vazo Kavşağı üzerine girilir ve ilk sağ koldan araç trafiğine kapalı olan Cumhuriyet Caddesi üzerine girilir. Yaklaşık 350 metre sonra Cumhuriyet Caddesi üzerinde sağda değerlemeye konu taşınmaza ulaşılmaktadır.



#### 3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 238,31 m<sup>2</sup> yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşmaktadır. Bina bodrum, zemin ve 1, 2 ve 3. normal katlarında banka şubesi, 4,5,6 ve 7. Normal katlarında ikişer adet lojman bulunmaktadır.

Bina girişi Karagözpaşa Sokak üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır.

**Bodrum Kat;** Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, kiralık kasa, sığınak, kazan dairesi, elektrik odası bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden sığınak hacminin arşiv olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**Zemin Kat;** Mimari projesinde zemin kat brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, müşteri holü, gişe, kat arşivi ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre zemin kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Banka şubesinin zemin kattan girişi bulunmaktadır. İşyeri hacminde, zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlatma tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**1 Normal Kat;** Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, operasyon ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 1. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**2 Normal Kat;** Mimari projesinde 2. normal kat, brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, müdür odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 2. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**3 Normal Kat;** Mimari projesinde 3. normal kat, brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 3. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, teftiş iç kontrol kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**4. Normal Kat;** Mimari projesinde 4. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman girişine göre arka cephede yer alan lojman 2 oda, dinlenme salonu, çay ocağı, duş ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman girişine göre ön cephede yer alan lojman 3 oda, salon, yemek odası, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Ön cephede yer alan lojmana anahtarı bulunamama nedeni ile girilememiş iç mekan özellikleri ortalama, mimari olarak uyumlu olduğu kabul edilmiştir.

Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

**5. Normal Kat;** Mimari projesinde 5. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

**6. Normal Kat;** Mimari projesinde 6. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

**7. Normal Kat;** Mimari projesinde 7. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katında izolasyon eksikliği sebebiyle hasarlar olduğu ve atıl vaziyette bulunduğu tespit edilmiştir. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.





### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

|           |                                                                                                                                                                                     |                           |              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| İli       | KÜTAHYA                                                                                                                                                                             | Blok No                   | -            |
| İlçesi    | MERKEZ                                                                                                                                                                              | Bağımsız Bölüm No         | -            |
| Mahallesi | ALİPAŞA MAH.                                                                                                                                                                        | Bağımsız Bölümün Katı     | -            |
| Köyü      | -                                                                                                                                                                                   | Bağımsız Bölümün Niteliği | -            |
| Sokağı    | -                                                                                                                                                                                   | Arsa Payı                 | -            |
| Mevki     | -                                                                                                                                                                                   | Cilt No                   | 15           |
| Niteliği  | YOL SEVİYESİNDE ÜSTÜNDE<br>SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA<br>BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM<br>DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE<br>BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ<br>ADET LOJMANI BULUNAN<br>BETONARME BİNA | Sahife No                 | 1407         |
| Pafta     | -                                                                                                                                                                                   | Edinme Tarihi             | 28/01/2011   |
| Ada       | 63                                                                                                                                                                                  | Edinme Yevmiye No         | 1463         |
| Parsel    | 224                                                                                                                                                                                 | Zemin Tipi                | Ana Taşınmaz |
| Yüzölçümü | 238,31 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                               |                           |              |
| Malik     | VAKIF GAYRİMENKUL<br>YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                         | Hisse Pay                 | 1            |
|           |                                                                                                                                                                                     | Hisse Payda               | 1            |

#### 3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 02.10.2023 tarih saat 17:41'de alınan tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

#### 3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmaza ait bila onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır.

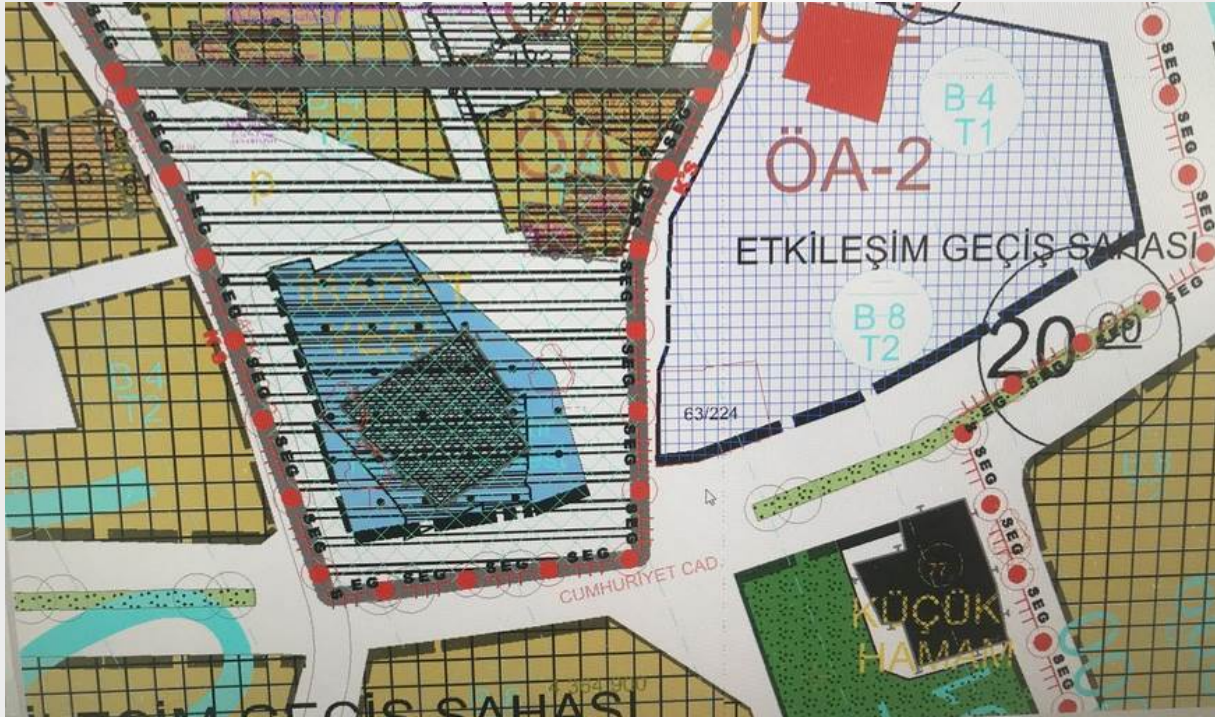
Kütahya Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmaza ait 08.01.1990 tarih ve 1/7/7 sayılı yeni yapı ruhsatı belgesi ve 09.10.2015 tarih 2015/623 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

Kütahya Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmaza ait 01.03.1991 tarih 1/29 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2.060 m2 inşaat alanı için verilmiştir.

Yapılan incelemelerde taşınmazın büyük oranda projesi ile uyumlu olduğu ve yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.10.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Kütahya Uygulama İmar planında Bitişik nizam 8 kat, Ticaret Alanı(T2) lejantına sahiptir. Ayrıca yapılan görüşmede, taşınmazın Etkilenme Geçiş Alanı olan bölgede yer aldığı, 25.06.2021 tarih 351 sayılı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile "Etkileşim Geçiş Sahası" belirlendiği, her türlü inşai ve fiziki faaliyette K.V.K.B.K.M. kararı gerektiği, taşınmazın önemli alan (ÖA-2) içinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

Yazılı imar durum bilgi belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.







T.C.  
KÜTAHYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-98030830 - 622.01 - 3420 - 18577  
Konu :

18.10.2023

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02/10/2023 Tarih, 2023/768 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda İlimiz Merkez Alipaşa Mahallesi 63 ada, 224 parselin imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Bahse konu taşınmaz imar planında bitişik nizam 8 kat, ticaret (T2) yapı adasında kalmaktadır. Tescilli esere cephelendiğinden her türlü fiziki ve inşai müdahalede Kütahya K.V.K.B.K.M. kararı gerekir. Etkileşim geçiş sahası, 4. etap uygulama imar planı ve önlemleri alan (ÖA-2) içerisinde yer almaktadır. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kodu: 1001 - 1003 m.'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAŞLI  
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı Elektronik

İmzalıdır  
18 Ekim 2023

Ferda TRAK URU  
Memur

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 1796893-OTY00DU2MTU1NDE=

Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.kutahya.bel.tr/webportal/index.php?wwwsayfa=48>

Gaybifendi Mah. Atatürk Bulvarı No: 83

Tel.No: (0 274) 999 19 43 Faks No: (0 274) 223 60 44

e-Posta: İnternet Adresi: [www.kutahya.bel.tr](http://www.kutahya.bel.tr)

Kep Adresi: [kutahyabelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:kutahyabelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için : Özgür GÜLAK

Maden Teknikeri

Tel.No: 1506

EBYS NO: 1796893



**3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu sistemi üzerinden 02.10.2023 tarih saat 17:41'de alınan tapu kayıtlarına göre son 3 yıllık dönemle ilgili herhangi bir mülkiyet değişimi olmamıştır.

Değerleme konusu parsellerinde içerisinde bulunduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve bu plana ait parselasyon planının 9. İdare Mahkemesinin 20/10/2021 tarih ve E:2021/1960, K:2021/1832 sayılı kararı ile iptal edildiği hususları tespit edilmiştir." denilmektedir. İmar Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde parselasyonunda iptal edilmesi nedeniyle pafta fotoğrafları tarafımıza verilmemiştir.

**3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.10.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Kütahya Uygulama İmar planında Bitişik nizam 8 kat, Ticaret Alanı(T2) lejantına sahiptir. Ayrıca yapılan görüşmede, taşınmazın Etkilenme Geçiş Alanı olan bölgede yer aldığı, 25.06.2021 tarih 351 sayılı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı ile "Etkileşim Geçiş Sahası" belirlendiği, her türlü inşai ve fiziki faaliyette K.V.K.B.K.M. kararı gerektiği, taşınmazın önemli alan (ÖA-2) içinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

**3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

| YAPI RUHSAT BİLGİLERİ |                                   |            |          |           |           |        |
|-----------------------|-----------------------------------|------------|----------|-----------|-----------|--------|
| VERİLİŞ AMACI         | BİNA ADI                          | TARİH      | NO       | ALAN (m²) | BB SAYISI |        |
|                       |                                   |            |          |           | MESKEN    | İŞYERİ |
| Yeni Yapı             | Ofis İşyeri, Mesken ve Ortak Alan | 01.08.1990 | 1/7/7    | 2.060,00  | 8         | 1      |
| İskan                 | Ofis İşyeri, Mesken ve Ortak Alan | 01.03.1991 | 1/29/29  | 2.060,00  | 8         | 1      |
| Tadilat               | Ofis İşyeri ve Ortak Alan         | 09.10.2015 | 2015-623 | 252,00    |           | 1      |

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, cins değişikliği işlemi tamamlanmıştır.

**3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz 4708 sayı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir.



**3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

**3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. Kütahya İli



Kütahya ili Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü içinde yer alır. Ege Bölgesi'nin bu bölümü, İç Anadolu Bölgesi ile Asıl Ege Bölümü arasında bir eşik durumundadır. İç Anadolu çanağından Ege ovalarına veya Güney Marmara havzalarından İç Anadolu'ya geçişte bu eşik aşılar. Eşiğin bariz karakteri, ortalama yükseltisi 1200 m. civarındaki yaylalardan ibarettir. Sahanın 3/4'ünden fazlasını 1000–1500 m. yükseltiler arasındaki dalgalı düzlükler teşkil eder. Bu sebepten saha, coğrafya dilinde "Kütahya Yaylaları" diye anılır. Bu yaylalar içinde, kabaca kuzeybatı-güneydoğu istikametinde açılmış çukur sahalar ile eşik üzerinde yükselen bir takım dağ ve tepe dizileri bölgeyi çeşitlendiren diğer yüzey şekilleridir.

Kütahya ili gerek fizikî coğrafya şartları gerek beşerî ve iktisadî coğrafya şartları bakımından Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş teşkil eder. Bu üç bölgeden birine doğrudan doğruya bağlanamayacağı gibi, bunlardan müstakil olarak da düşünülemez. Nitekim, bölge sıcaklık şartları bakımından daha çok İç Anadolu Bölgesi'ne, karasallık derecesi bakımından Asıl Ege bölümüne, yağış rejimi, kuraklık devresinin süresi ve iklim tipi bakımından daha çok Marmara Bölgesi'ne yakınlık gösterir. Bitki örtüsü bakımından diğer üç bölgenin de özelliklerini taşıyan Kütahya ilinde jeomorfolojik karakter olarak, İç Anadolu karakteri hâkimdir. Buna karşılık toprakların dağılışı bakımından İç Anadolu'dan ayrılır ve Ege ile Marmara bölgelerine yakınlık gösterir. İrtifa kuşakları itibarıyla İç Anadolu Bölgesi ile olan münasebeti, İç Anadolu'nun hububat ziraatı ve ekstansif hayvancılık karakterinin bu sahaya aksetmesini icap ettirir. Ancak bölgede toprakların işletme bakımından bölünüşü, İç Anadolu'dan farklıdır ve bu bakımdan saha daha çok Ege Bölgesi'ne benzer. Nihayet Kütahya Ovası ve çevresi ziraî nüfus yoğunluğu bakımından Asıl Ege Bölümü'ne, mesken şekilleri itibarıyla daha çok Ege ve Marmara Bölgeleri'ne yaklaşır. Yerleşme coğrafyası bakımından ise sahada İç Anadolu karakteri hâkimdir.

Kütahya ve çevresine bu farklı özellikleri, coğrafi mevkiî vermektedir. Sahip bulunduğu değişik fizikî ve beşerî şartlar, Ege, Marmara ve İç Anadolu bölgeleri arasında yer alan bu bölgeye ayrı bir coğrafi ünite karakterini kazandırmıştır. İçinde bulunduğu İç Batı Anadolu Bölümü gibi, sahaya şahsiyetini kazandıran bu değişik özelliklerdir. İç Batı Anadolu Bölümü'nün bir parçası olan Kütahya ve çevresi, kendisine bu farklı özellikleri kazandıran coğrafi mevkiî dolayısıyla, aynı zamanda stratejik bir mahiyete haizdir. Zira Kütahya, Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'ne hâkim durumda olan İç Batı Anadolu eşiği üzerinde yer alır. Bu eşik, diğer üç bölgeden gelen tabii yolların birleştiği, diğer bir ifadeyle bu bölgelere giden yolların tevzi olunduğu bir yerdir. İç Batı Anadolu eşiği, Anadolu üzerinde kurulacak bir hakimiyette veya Anadolu'nun müdafaasında tarih boyunca stratejik önemini daima muhafaza etmiştir.

Kütahya ve çevresinin iklimi Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri arasında bir geçiş tipidir. Diğer bir ifadeyle iklim bakımından her üç bölgenin de özelliklerini taşır. Sıcaklık şartları daha çok İç Anadolu'yu andırmakla beraber, İç Anadolu Bölgesi'nde hâkim olan step ikliminin dışında kalır ve Ege ile Marmara Bölgesi gibi, kurak iklimlerle nemli iklimler arasındaki geçiş iklimi tipine girer.

Kütahya ve çevresinin kış mevsiminde en az soğuyan yerleri, yükseltisi 1000 m. nin altında olan Kütahya, Köprüören, Tavşanlı ve Aslanapa Ovaları'dır. Dağlık sahaların kuzey yamaçlarında sıcaklığın düşüşü, güney yamaçlara nispetle daha serindir. Kütahya Ovası ile Aslanapa Ovası arasında yer alan dağların güney yamaçlarından Aslanapa Ovası'na inişte sıcaklıkta bir artış görülür. Bu iki ova arasındaki Yellice, Bakırdağ ve Gümüşdağı bir alçak sıcaklık adacığının durumundadır.

Bölgede en yağışlı ay Aralık, en kurak ay Ağustos'tur. Ağustos'tan itibaren yağışlar artmaya başlar ve en yüksek seviyeye Aralık-Ocak aylarında ulaşır. Mevsimlik yağışlar içinde en büyük paya %39 ile kış ayları sahiptir. İlkbahar yağışlarının oranı %29, Sonbahar yağışlarının ise %19'dur. En kurak mevsim yazdır. Bununla beraber %13'e varan yaz yağışları oranı bölgede yaz kuraklığının hafiflemiş olduğunu aksettirir. Bölgede yağışlar umumiyetle sağanak karakterinde değildir. Sağanak yağışlarının, bütün yağışlara oranı %3'ü bulmaz. Kar yağışlı günlerin yıllık ortalama sayısı 19 gündür. Kar en fazla Ocak, Şubat ve Mart aylarında yağar. Kışın sahanın karasal şartların tesirinde kalması dolayısıyla, kar kolay ortadan kalkmaz ve yılın ortalama 31 günü karla örtülü geçer.

Kütahya Ovası ve çevresinde hâkim rüzgârlar kuzey kesimde (kuzey, kuzeydoğu, kuzeybatı) toplanmıştır. Bu kesimden esen rüzgârlar, bütün yönlerden esen rüzgârların yıl içinde %52'sini, ilkbaharda %51'ini, yazın %72'sini, sonbaharda %47'sini teşkil ederler. Bu husus, Türkiye'nin bütününe tesiri altında bulunduran yüksek ve alçak basınç merkezlerinin durumuyla ilgilidir. Türkiye senenin büyük bir kısmında, bilhassa yaz mevsiminde sahası genişlemiş ve Balkanlar'a kadar sokulmuş olan subtropikal yüksek basınç sahası ile, Basra Körfezi üzerinde teşekkül etmiş ve zaman zaman Anadolu içlerine kadar bir oluk şeklinde sokulan alçak basınç sahasının tesiri altındadır. Kışın ise basınç merkezlerinin durumu değişir. Bu mevsimde rüzgâr rejimini tayin eden Arabistan ve Afrika üzerindeki yüksek basınç sahaları ile Orta Avrupa üzerinden Karadeniz'e doğru seyreden gezici alçak basınçlardır. Kütahya Ovası ve çevresi de kışın bu sistem içine girdiğinden, kış mevsiminde bölgede güney yönlü rüzgârlar hakim duruma geçer. Bölgede rüzgâr hızları şiddetli değildir. Kuzey kesimden esen rüzgârlar çoğunlukla hafif rüzgârlardır. Kütahya'da yaz ve bilhassa sonbahar rüzgâr bakımından sâkin geçer.

#### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

| Yıl  | Kütahya Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|----------------|--------------|--------------|
| 2022 | 580.701        | 286.833      | 293.868      |
| 2021 | 578.640        | 284.739      | 293.901      |
| 2020 | 576.688        | 284.575      | 292.113      |
| 2019 | 579.257        | 285.020      | 294.237      |
| 2018 | 577.941        | 284.675      | 293.266      |

#### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir. İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir.

2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaşma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır.



TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

| Yıl   | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme** (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|-------|------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| 2017  | 3.133.704        | 39.019               | 852.618             | 10.696                  | 7,50         | 3,68                            |
| 2018  | 3.758.773        | 46.167               | 797.124             | 9.792                   | 3,00         | 4,72                            |
| 2019  | 4.317.787        | 52.316               | 760.355             | 9.213                   | 0,90         | 5,68                            |
| 2020  | 5.048.220        | 60.537               | 717.092             | 8.599                   | 1,90         | 7,04                            |
| 2021  | 7.248.789        | 85.672               | 807.109             | 9.539                   | 11,40        | 8,98                            |
| 2022  | 15.006.574       | 176.589              | 905.501             | 10.655                  | 5,60         | 16,57                           |
| 2023* | 4.631.792        | 54.313               | 245.464             | 2.878                   | 4,00         | 18,87                           |

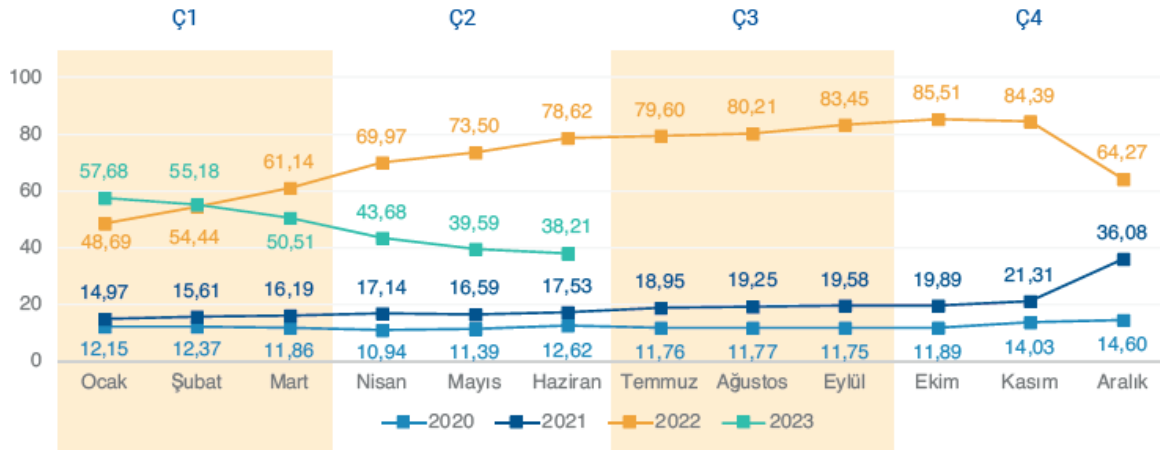
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1. Çeyrek verisidir

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## Yıllık Enflasyon\*

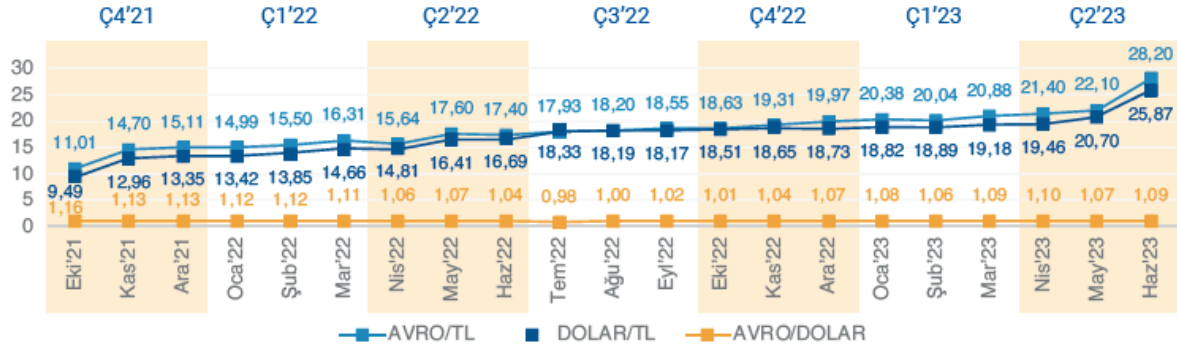


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



2023 yılının 1. çeyreğini 19,18 ile kapatan dolar 2023 Haziran ayında 25,87'ye yükselmiş, 2023 yılı 1. çeyreği 20,88 ile kapatan Avro ise 2023 Haziran ayında 28,20'ye yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

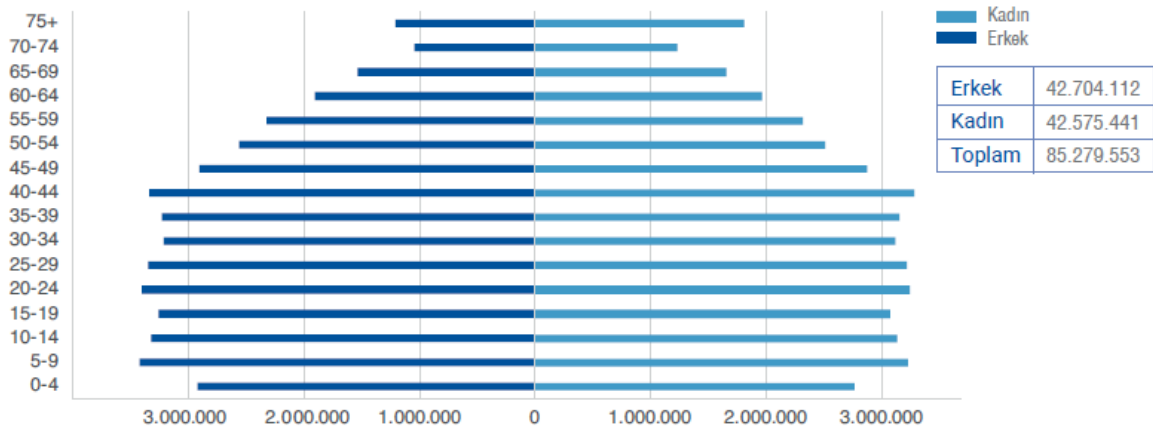
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

|          | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| İstanbul | 15.068 | 15.519 | 15.462 | 15.841 | 15.908 |
| Ankara   | 5.504  | 5.639  | 5.663  | 5.747  | 5.782  |
| İzmir    | 4.321  | 4.367  | 4.395  | 4.426  | 4.462  |
| Bursa    | 2.995  | 3.056  | 3.102  | 3.148  | 3.195  |
| Antalya  | 2.426  | 2.512  | 2.548  | 2.620  | 2.688  |

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2022



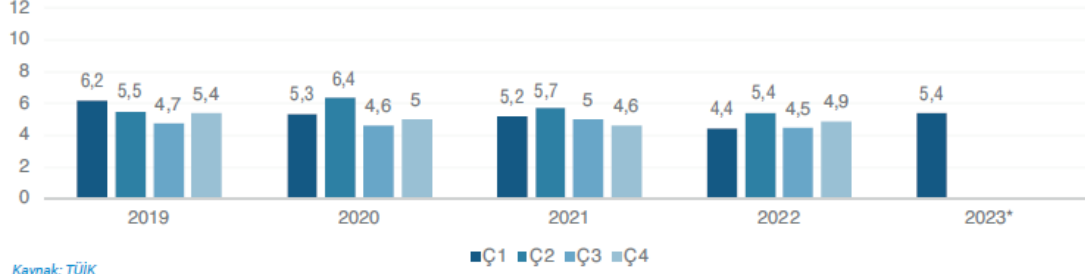
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Kaynak: TÜİK

\*06.02.2023 tarihinde yayımlanmıştır.

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

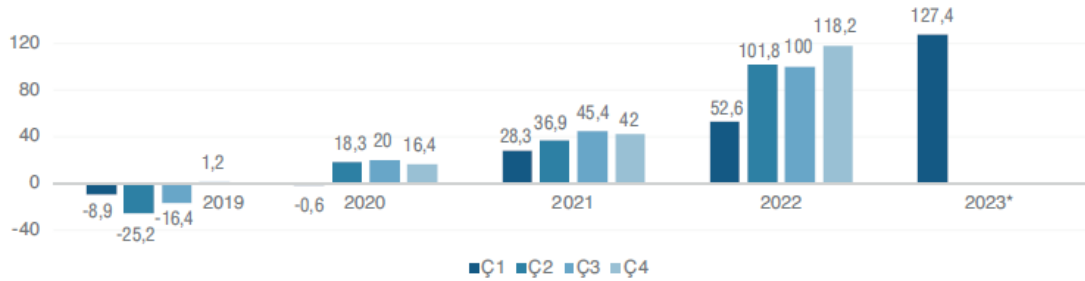
### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

\*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*

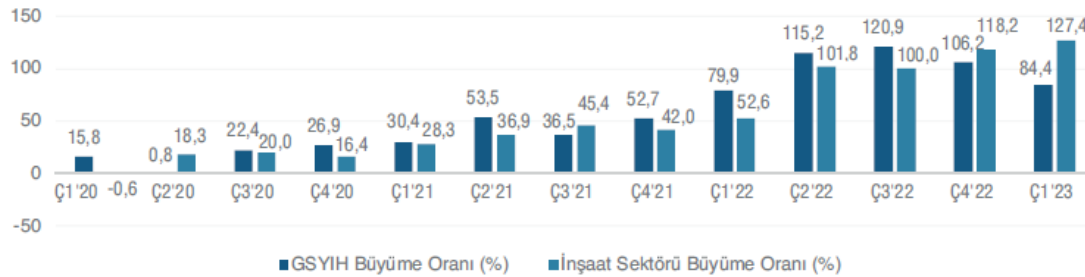


Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

\*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

\*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 27.089 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 17.647 TL m<sup>2</sup> olmuştur.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

| Yıl   | Konut Adedi  | Değişim Oranı |
|-------|--------------|---------------|
| 2015  | 28.727.506   | 2%            |
| 2016  | 29.340.118   | 2%            |
| 2017  | 32.802.435   | 12%           |
| 2018  | 35.040.843   | 7%            |
| 2019  | 38.801.537   | 11%           |
| 2020  | 39.307.621   | 1%            |
| Ç3'21 | 40.200.000 + | -             |

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azaldı, daire sayısı ise %0,7 artış gösterdi.

2021 ve 2022 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

\*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.



## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

|             | İlk Satış | İkinci El Satış | Toplam Satış | İpotekli Satış | Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%) |
|-------------|-----------|-----------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ç1'19       | 107.859   | 148.574         | 256.433      | 38.189         | 14,9                                                               |
| Ç2'19       | 98.295    | 151.068         | 249.363      | 44.696         | 17,9                                                               |
| Ç3'19       | 130.958   | 228.719         | 359.677      | 105.023        | 29,2                                                               |
| Ç4'19       | 174.570   | 308.686         | 483.256      | 144.600        | 29,9                                                               |
| 2019 Toplam | 511.682   | 837.047         | 1.348.729    | 332.508        | 24,7                                                               |
| Ç1'20       | 107.432   | 233.606         | 341.038      | 129.299        | 37,9                                                               |
| Ç2'20       | 90.340    | 193.391         | 283.731      | 137.075        | 48,3                                                               |
| Ç3'20       | 161.436   | 375.073         | 536.509      | 242.316        | 45,2                                                               |
| Ç4'20       | 110.532   | 227.506         | 338.038      | 64.647         | 19,1                                                               |
| 2020 Toplam | 469.740   | 1.029.576       | 1.499.316    | 573.337        | 38,2                                                               |
| Ç1'21       | 80.370    | 182.680         | 263.050      | 47.216         | 17,9                                                               |
| Ç2'21       | 87.508    | 202.252         | 289.760      | 56.952         | 19,7                                                               |
| Ç3'21       | 119.278   | 277.050         | 396.328      | 77.687         | 19,6                                                               |
| Ç4'21       | 174.367   | 368.351         | 542.718      | 112.675        | 20,8                                                               |
| 2021 Toplam | 461.523   | 1.030.333       | 1.491.856    | 294.530        | 19,7                                                               |
| Ç1'22       | 94.437    | 225.626         | 320.063      | 68.342         | 21,4                                                               |
| Ç2'22       | 114.014   | 292.321         | 406.335      | 101.975        | 25,1                                                               |
| Ç3'22       | 103.667   | 227.128         | 330.795      | 58.284         | 17,6                                                               |
| Ç4'22       | 147.961   | 280.468         | 428.429      | 51.719         | 12,1                                                               |
| 2022 Toplam | 460.079   | 1.025.543       | 1.485.622    | 280.320        | 18,9                                                               |
| Ç1'23       | 83.907    | 199.308         | 283.215      | 58.822         | 20,8                                                               |
| Ç2'23       | 87.251    | 195.313         | 282.564      | 62.708         | 22,2                                                               |

İlk defa satılan konutların 2023 yılı 2. çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,47 azalarak 87 bin 251 adet oldu. İkinci el konut satışları da %33,19 azalarak 195 bin 313 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %22,2 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

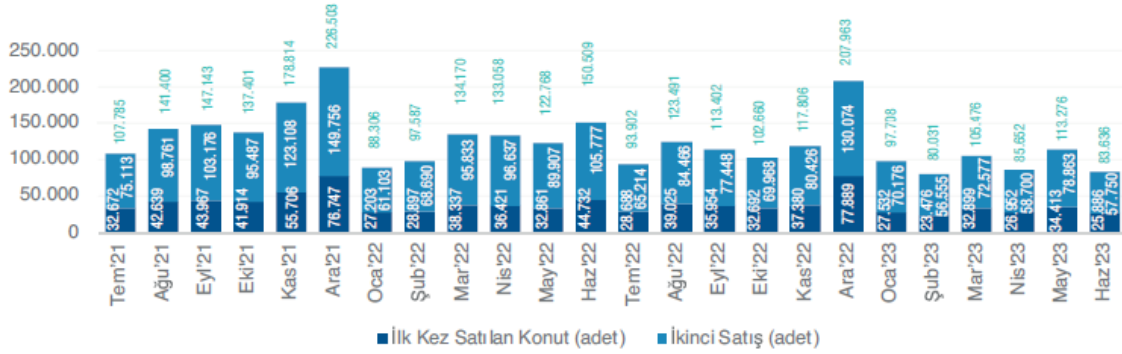
2023 2. çeyreğinde toplam 282 bin 564 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,46 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



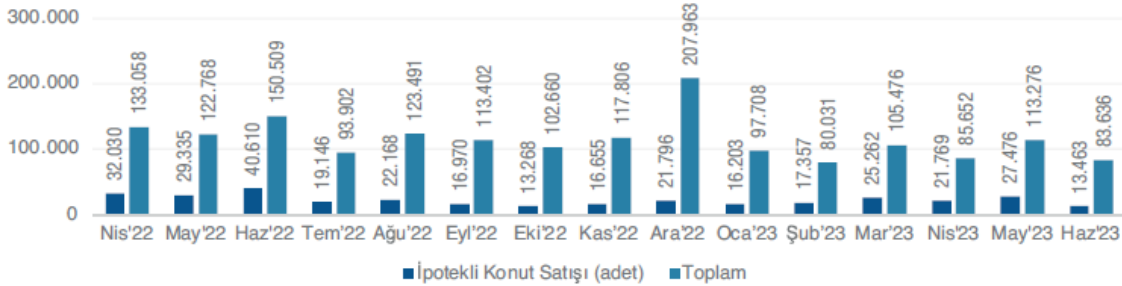
2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %42,13 azalarak 25 bin 886 adet oldu. İkinci el konut satışları da %45,40 azalarak 57 bin 750 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

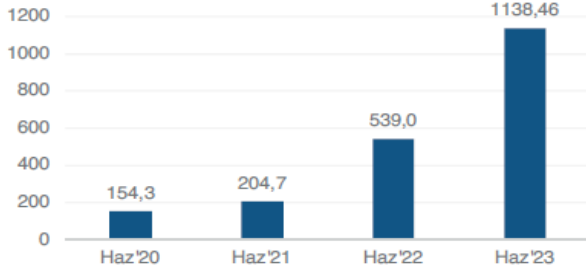


2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %66,85 gibi rekor bir düşüşle 13 bin 463 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



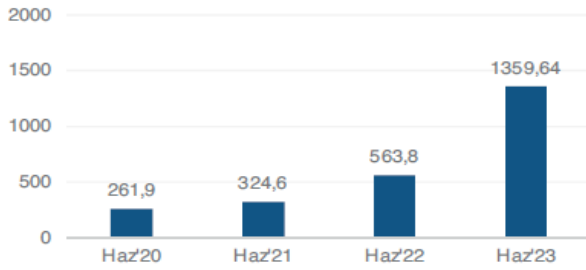
Endeks Değeri:  
2023 Haziran  
**1.138,46**

Aylık Nominal  
Değişim (%)  
**6,42%**

Yıllık Nominal  
Değişim (%)  
**111,20%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)  
**1038,46%**

### Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:  
2023 Haziran  
**1.359,64**

Aylık Nominal  
Değişim (%)  
**8,69%**

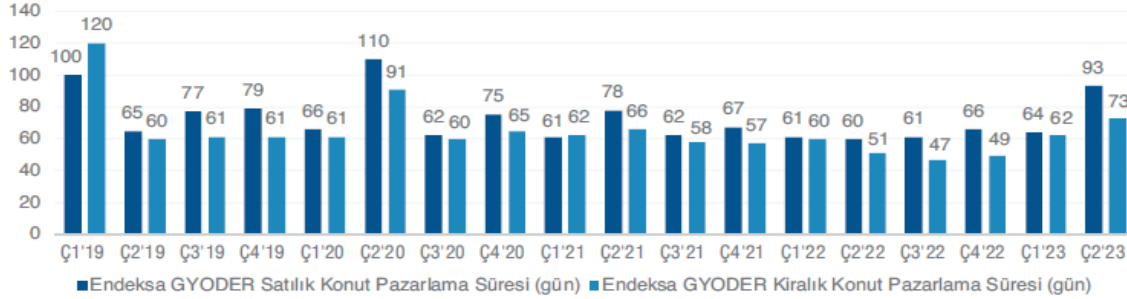
Yıllık Nominal  
Değişim (%)  
**141,15%**

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)  
**1259,64%**

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 6,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 111,20% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1038,46% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

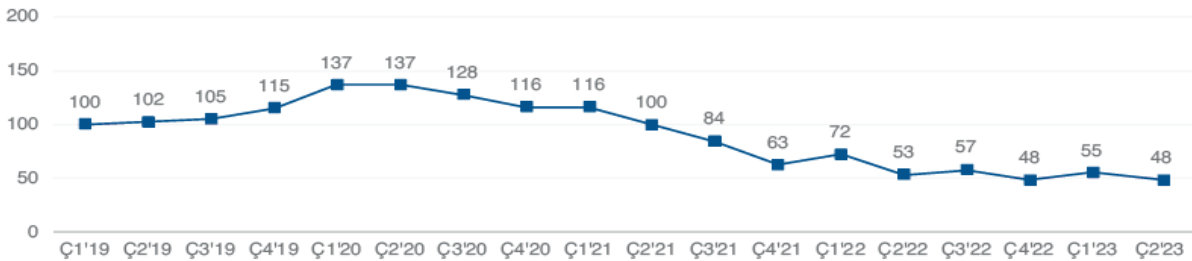
Kaynak: Endeksa

\*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.



Kaynak: Endeksa

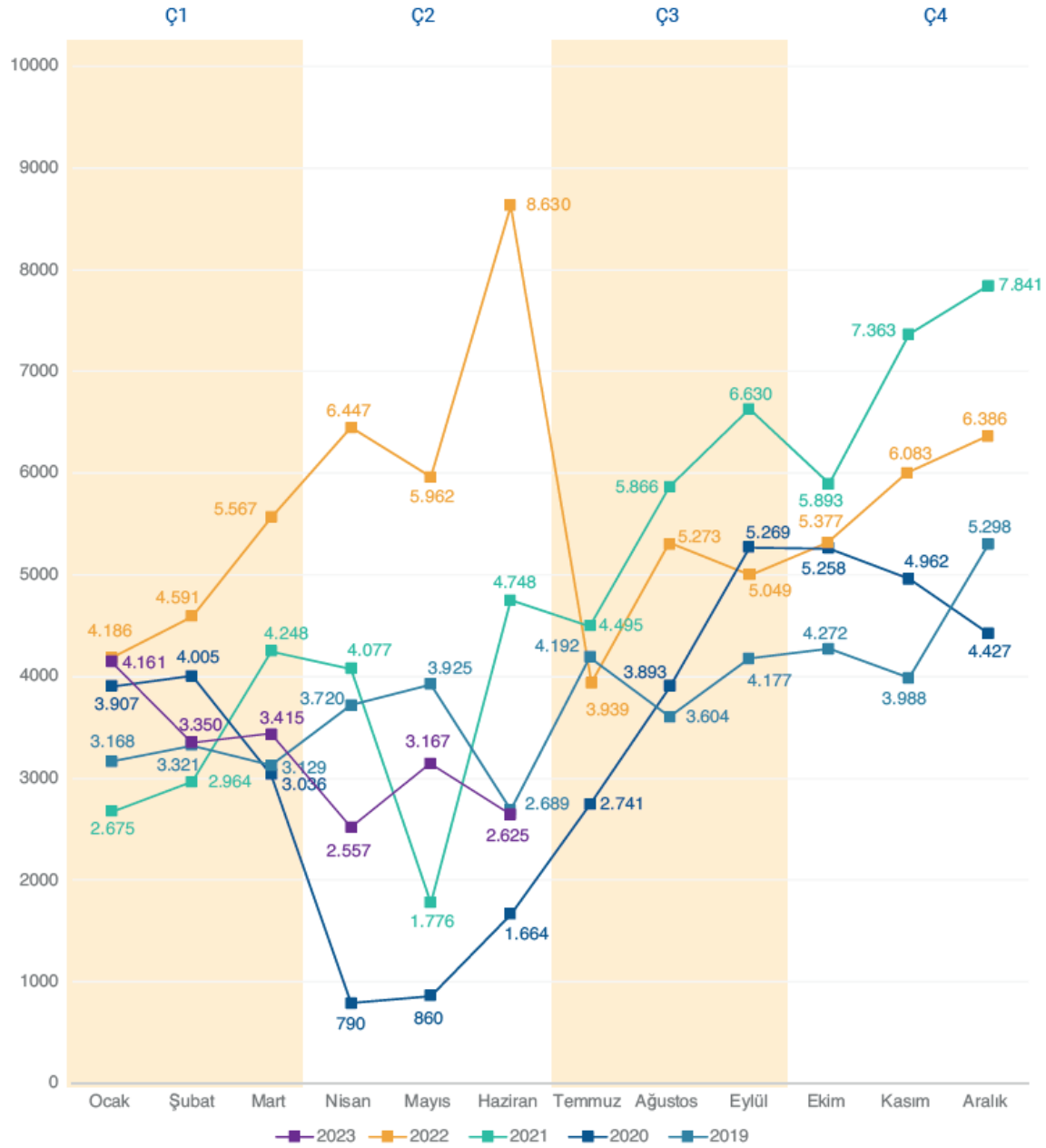
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

\*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanehanın taksitli karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

## Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle ilk 6 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %46 küçülme ile 19 bin 275 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK



## KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

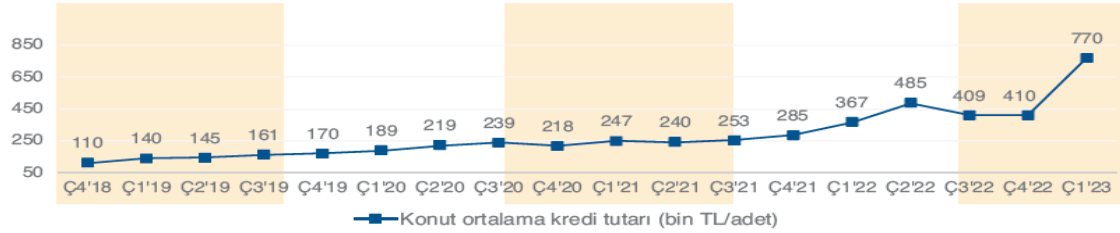
2023 yılı başında %1,54 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, yılın ilk çeyreği sonunda %1,33 seviyelerinde seyrederken ikinci çeyrek sonunda ise %1,81 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 başında %20,08 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2023 Haziran ayını %23,98 ile tamamlamıştır. Temmuz ayı itibarıyla yıllık faiz %34,09 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Haziran ayında %65,66 seviyesinden, 2023 yılı Haziran ayında %62,86 seviyesine düşmüştür. Haziran 2023'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,40'tan %19,27'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %9,49'tan %8,89'a gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 1,4 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Haziran ayında %38,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2023 itibarıyla 6,4 puan azalarak %31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam krediler yaklaşık 10 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,8 olmuştur. Bu oran 2022 Haziran ayında %19,1 seviyesindeydi.

### Kullandırılan Konut Kredisi

| Dönem                                   | Ç1'20   | Ç2'20   | Ç3'20   | Ç4'20  | Ç1'21  | Ç2'21  | Ç3'21  | Ç4'21   | Ç1'22  | Ç2'22   | Ç3'22  | Ç4'22  | Ç1'23  |
|-----------------------------------------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|--------|--------|--------|
| Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL) | 24.089  | 33.230  | 55.001  | 13.975 | 11.692 | 14.269 | 20.051 | 32.169  | 26.698 | 51.170  | 23.733 | 22.685 | 46.703 |
| Kullandırılan kredi sayısı (adet)       | 127.574 | 151.445 | 230.193 | 64.062 | 47.418 | 59.572 | 79.258 | 113.022 | 72.723 | 105.584 | 58.083 | 55.292 | 60.683 |

### Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

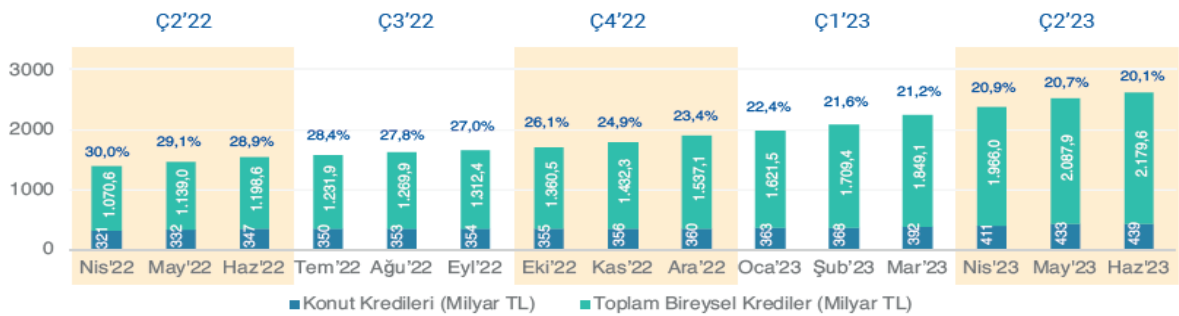


2023 yılı 1. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 46.703 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 770.000 TL oldu. 2023 yılı 1. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %109,7 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

\*Ç2'23 verisi henüz yayınlanmamıştır.

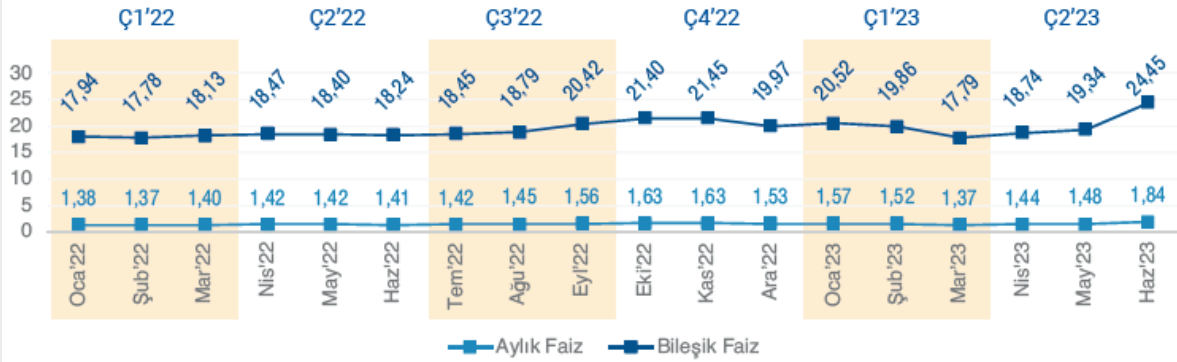
### Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30,4 azalarak %20,1 oldu.

Kaynak: BDDK

## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Haziran ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,84, yıllık bileşik faiz ise %24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran Ocak 2019'dan itibaren en yüksek değere ulaşmıştır.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

| Sektör Genel Dağılımı             | Banka Sayıları | Sektör Payları | Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) * |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------|
| Toplam Bankacılık Sektörü         | 51             | %100,0         | 438.479                                    |
| Toplam Mevduat Bankaları          | 32             | %91,02         | 399.104                                    |
| Kamu Mevduat Bankaları            | 3              | %62,86         | 275.632                                    |
| Yerli Özel Mevduat Bankaları      | 8              | %19,27         | 84.490                                     |
| Yabancı Mevduat Bankaları         | 21             | %8,89          | 38.983                                     |
| Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar |                | 0              | 0                                          |
| Kalkınma ve Yatırım Bankaları     | 13             | %0,0           | 6,39                                       |
| Katılım Bankaları                 | 6              | %8,98          | 39.368                                     |

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Haziran 2023 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Haziran ayı itibarı ile 438 milyar 479 milyon TL civarındadır. Haziran 2022 tarihinde 346 milyar 973 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %26'lık oranda artış göstermiştir.

## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Artvin olduğu görülmektedir. Artvin'i 0,27 ile Kars ve Gümüşhane, %0,25 oranla Bartın takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

\*Ç1 '23 sonu verisidir. Ç2 verisi henüz yayınlanmamıştır.

\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

#### 4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın Kütahya Merkez ilçesinin ticari merkezinde konumlu olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması
- Yaya trafiğinin yoğun olduğu bir bölge olması
- Araç trafiğine kapalı cadde üzerinde yer alması

#### 4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Üst katlarda yer alan meskenlerin kısmen bakımsız olması
- Bölgede otopark sıkıntısı bulunması

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 238,31 m<sup>2</sup> yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum, zemin ve 1, 2 ve 3. normal katlarında banka şubesi, 4,5,6 ve 7. Normal katlarında ikişer adet lojman bulunmaktadır. Bina girişi Karagözpaşa Sokak üzerinden batı cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Banka girişi zemin kattan ve Cumhuriyet Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır.

**Bodrum Kat;** Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~128 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, kiralık kasa, sığınak, kazan dairesi, elektrik odası bölümlerinden oluşmaktadır. Ancak iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden sığınak hacminin arşiv olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalıdır. Bankaya ait kasa odalarına güvenlik sebebiyle girilememiştir, ancak hacimsel olarak kullanım alanı projesi ile uyumludur. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**Zemin Kat;** Mimari projesinde zemin kat brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, müşteri holü, gişe, kat arşivi ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre zemin kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Banka şubesinin zemin kattan girişi bulunmaktadır. İşyeri hacminde, zemin katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalı, tavan dekoratif kaplama, aydınlatma tavandan spot olarak sağlanmaktadır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**1 Normal Kat;** Mimari projesinde 1. normal kat, brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, operasyon ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. İç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 1. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**2 Normal Kat;** Mimari projesinde 2. normal kat, brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup müşteri holü, müdür odası ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 2. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, operasyon kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**3 Normal Kat;** Mimari projesinde 3. normal kat, brüt ~227 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, banka asma katı olarak kullanılmakta olup iç tefrişatında kullanım alanı değiştirilmeden değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre 3. normal kat alanı, mimari projesi ile uyumludur. Kattaki zeminler seramik, teftiş iç kontrol kısmı parke döşelidir, duvarı saten boyalıdır. Mahallinde katta "VakıfBank Kütahya Şubesi" bulunmaktadır.

**4. Normal Kat;** Mimari projesinde 4. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman girişine göre arka cephede yer alan lojman 2 oda, dinlenme salonu, çay ocağı, duş ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman girişine göre ön cephede yer alan lojman 3 oda, salon, yemek odası, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Ön cephede yer alan lojmana anahtarı bulunamama nedeni ile girilememiş iç mekan özellikleri ortalama, mimari olarak uyumlu olduğu kabul edilmiştir.

Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

**5. Normal Kat;** Mimari projesinde 5. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.



**6. Normal Kat;** Mimari projesinde 6. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

**7. Normal Kat;** Mimari projesinde 7. Normal kat, brüt ~256 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup 2 adet lojman bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde çatı katında izolasyon eksikliği sebebiyle hasarlar olduğu ve atıl vaziyette bulunduğu tespit edilmiştir. Lojman hacimleri 2 oda, salon, yemek odası, koridor, hol, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Lojman zeminleri salon ve odalarda parke, diğer bölümlerde seramik kaplıdır. Mutfak dolapları mdf malzeme olup mermer tezgah bulunmaktadır. Banyolarda vitrifiye olarak duş, klozet ve lavabo yer almaktadır. İç kapıları ahşap panel, dış kapılar çeliktir.

#### **4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

#### **4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz, bodrum kat, zemin kat, 1, 2 ve 3.normal katı banka şubesi olarak kullanılmakta olup, 4, 5, 6 ve 7. Normal katları lojman nitelikli olup, 5. Normal kat ön cephede yer alan lojmanda ikamet edilmekte diğer lojmanlar mahallen boş durumdadır.

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

## 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemin tercih edilmesinde gerekçe değerlendirme konusu taşınmazın işhanı nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların yer almasıdır.

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

**5.3. Satılık Konut Emsalleri**

| SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                        |                                      |     |     |                           |                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|-----|---------------------------|------------------|
| Emsal                   | Açıklama                                                                                                                                                                                                               | İlgili Kişi/Kurum<br>Telefon - Adres | Tip | Kat | Beyan Edilen<br>Brüt Alan | İstenen<br>Değer |
| <b>Emsal 1</b>          | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 5. normal katta yer alan 145 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 2.000.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (274) 502 11 22     | 3+1 | 5   | 145,00 m <sup>2</sup>     | 2.000.000,00 TL  |
| <b>Emsal 2</b>          | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 4. normal katta yer alan 100 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 1.400.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (539) 273 67 67     | 2+1 | 4   | 100,00 m <sup>2</sup>     | 1.400.000,00 TL  |
| <b>Emsal 3</b>          | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 3. normal katta yer alan 120 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 1.350.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (532) 783 08 23     | 3+1 | 3   | 120,00 m <sup>2</sup>     | 1.350.000,00 TL  |
| <b>Emsal 4</b>          | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 6. normal katta yer alan 90 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 1.150.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | Emlak Ofisi<br>0 (532) 783 08 24     | 2+1 | 6   | 90,00 m <sup>2</sup>      | 1.150.000,00 TL  |

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık konut nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 11.250-TL/m<sup>2</sup> – 14.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| Başlıklar                                            | Örnek 1   | Örnek 2   | Örnek 3   | Örnek 4       |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| <b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>                     | 145       | 100       | 120       | 90            |
| <b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>                     | 2.000.000 | 1.400.000 | 1.350.000 | 1.150.000     |
| <b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 13.793    | 14.000    | 11.250    | 12.778        |
| <b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>                      | -10%      | -10%      | -5%       | -10%          |
| <b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>                       | 0%        | 0%        | 0%        | 0%            |
| <b>Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>       | -10%      | -10%      | 0%        | -5%           |
| <b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>           | 0%        | 0%        | 0%        | 0%            |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>    | 11.034    | 11.200    | 10.688    | 10.861        |
| <b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>       |           |           |           | <b>10.946</b> |

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık konut birim m<sup>2</sup> değeri **11.000 -TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.



**5.3.1. Kiralık Konut Emsalleri**

| KİRALIK KONUT ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                    |                                      |     |     |                              |                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|-----|------------------------------|------------------|
| Emsal                   | Açıklama                                                                                                                                                                                                           | İlgili Kişi/Kurum<br>Telefon - Adres | Tip | Kat | Beyan<br>Edilen<br>Brüt Alan | İstenen<br>Değer |
| <b>Emsal 1</b>          | Konu taşınmaz yakın bölgede 3. normal katta yer alan 120 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 10.500 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (532) 783 08 21     | 3+1 | 3   | 120,00 m <sup>2</sup>        | 10.500,00 TL     |
| <b>Emsal 2</b>          | Konu taşınmaz yakın bölgede 6. normal katta yer alan 55 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 5.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | Emlak Ofisi<br>0 (534) 787133 12 03  | 1+1 | 6   | 55,00 m <sup>2</sup>         | 5.000,00 TL      |
| <b>Emsal 3</b>          | Konu taşınmaz yakın bölgede 5. normal katta yer alan 75 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 6.750 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | Emlak Ofisi<br>0 (549) 303 43 43     | 2+1 | 5   | 75,00 m <sup>2</sup>         | 6.750,00 TL      |
| <b>Emsal 4</b>          | Konu taşınmaz yakın bölgede 2. normal katta yer alan 90 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip, mesken nitelikli taşınmaz 8.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralık fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | Emlak Ofisi<br>0532 783 08 24        | 2+1 | 2   | 90,00 m <sup>2</sup>         | 8.000,00 TL      |

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık konut nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 87,50-TL/Ay/m<sup>2</sup> – 90,91-TL/Ay/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| Başlıklar                                            | Örnek 1 | Örnek 2 | Örnek 3 | Örnek 4      |
|------------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------------|
| <b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>                     | 120     | 55      | 75      | 90           |
| <b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>                     | 10.500  | 5.000   | 6.750   | 8.000        |
| <b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 87,50   | 90,91   | 90,00   | 88,89        |
| <b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>                      | -10%    | -10%    | -10%    | -5%          |
| <b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>                       | 0%      | 0%      | 0%      | 0%           |
| <b>Yapı Kalite Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>       | -5%     | -5%     | -5%     | -10%         |
| <b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>           | 0%      | 0%      | 0%      | 0%           |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>    | 74,38   | 77,27   | 76,50   | 75,56        |
| <b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>       |         |         |         | <b>75,93</b> |

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık konut birim m<sup>2</sup> değeri **75,00-TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**5.3.2. Satılık Dükkan Emsalleri**

| <b>SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                                |                                  |                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Emsal</b>                    | <b>Konumu ve Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>İlgili Kişi/Kurum<br/>Telefon - Adres</b> | <b>Kat</b>                     | <b>İndirgenmiş<br/>Brüt Alan</b> | <b>İstenen Değer</b> |
| <b>Emsal 1</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Belediye Sokağında yer alan zemin katı: 120 m <sup>2</sup> , bodrum katı: 120 m <sup>2</sup> ve 1. katı 30 m <sup>2</sup> toplamda 270 m <sup>2</sup> beyan edilen, 165 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 9.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.     | Emlak Ofisi<br>0 (537) 737 80 81             | 1. kat: 30 m <sup>2</sup>      | 165,00 m <sup>2</sup>            | 9.000.000,00 TL      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Zemin Kat: 120 m <sup>2</sup>  |                                  |                      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Bodrum Kat: 120 m <sup>2</sup> |                                  |                      |
| <b>Emsal 2</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Sevgi yolunda yer alan zemin katı: 182 m <sup>2</sup> , bodrum katı: 109 m <sup>2</sup> ve 1. katı 73 m <sup>2</sup> toplamda 364 m <sup>2</sup> beyan edilen, 245,75 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için sahibi tarafından 17.400.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.           | Sahibinden<br>0 (530) 242 44 92              | 1. kat: 73 m <sup>2</sup>      | 245,75 m <sup>2</sup>            | 17.400.000,00 TL     |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Zemin Kat: 182 m <sup>2</sup>  |                                  |                      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Bodrum Kat: 109 m <sup>2</sup> |                                  |                      |
| <b>Emsal 3</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Sevgi yolunda yer alan zemin katı: 60 m <sup>2</sup> , bodrum katı: 60 m <sup>2</sup> ve 1. katı 60 m <sup>2</sup> toplamda 180 m <sup>2</sup> beyan edilen, 105 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 7.900.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.            | Emlak Ofisi<br>0 (274) 333 22 33             | 1. kat: 60 m <sup>2</sup>      | 105,00 m <sup>2</sup>            | 7.900.000,00 TL      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Zemin Kat: 60 m <sup>2</sup>   |                                  |                      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Bodrum Kat: 60 m <sup>2</sup>  |                                  |                      |
| <b>Emsal 4</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Caddesinde yer alan zemin katı: 100 m <sup>2</sup> , bodrum katı: 100 m <sup>2</sup> ve 1. katı 75 m <sup>2</sup> toplamda 275 m <sup>2</sup> beyan edilen, 105 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 13.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (274) 223 31 53             | 1. kat: 100 m <sup>2</sup>     | 175,00 m <sup>2</sup>            | 13.250.000,00 TL     |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Zemin Kat: 100 m <sup>2</sup>  |                                  |                      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              | Bodrum Kat: 75 m <sup>2</sup>  |                                  |                      |

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 54.545-TL/m<sup>2</sup> – 75.238-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| <b>Başlıklar</b>                                     | <b>Örnek 1</b> | <b>Örnek 2</b> | <b>Örnek 3</b> | <b>Örnek 4</b> |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>                     | 165            | 246            | 105            | 175            |
| <b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>                     | 9.000.000      | 17.400.000     | 7.900.000      | 13.250.000     |
| <b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 54.545         | 70.804         | 75.238         | 75.714         |
| <b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>                      | -5%            | -10%           | -10%           | -10%           |
| <b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>                       | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>               | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>           | 15%            | -5%            | -10%           | -10%           |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>    | 60.000         | 60.183         | 60.190         | 60.571         |
| <b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>       |                |                |                | <b>60.236</b>  |

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m<sup>2</sup> değeri **60.000-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri**

| <b>KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |                               |                                  |                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <b>Emsal</b>                    | <b>Konumu ve Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>İlgili Kişi/Kurum<br/>Telefon - Adres</b> | <b>Kat</b>                    | <b>İndirgenmiş<br/>Brüt Alan</b> | <b>İstenen Değer</b> |
| <b>Emsal 1</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Lise Caddesinde yer alan zemin katı: 200 m <sup>2</sup> ve 1. katı 200 m <sup>2</sup> toplamda 400 m <sup>2</sup> beyan edilen, 300 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 115.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                                         | Emlak Ofisi<br>0 (274) 216 16 32             | 1. kat: 200 m <sup>2</sup>    | 300,00 m <sup>2</sup>            | 115.000,00 TL        |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              | Zemin Kat: 200 m <sup>2</sup> |                                  |                      |
| <b>Emsal 2</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Asım Gündüz Caddesinde yer alan zemin katı: 95 m <sup>2</sup> , bodrum katı: 95 m <sup>2</sup> ve 1. katı 95 m <sup>2</sup> toplamda 285 m <sup>2</sup> beyan edilen, 245,75 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 60.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (534) 294 35 35             | 1. kat: 95 m <sup>2</sup>     | 166,25 m <sup>2</sup>            | 60.000,00 TL         |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              | Zemin Kat: 95 m <sup>2</sup>  |                                  |                      |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              | Bodrum Kat: 95 m <sup>2</sup> |                                  |                      |
| <b>Emsal 3</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Caddesinde yer alan zemin katı: 135 m <sup>2</sup> ve 1. katı 100 m <sup>2</sup> toplamda 235 m <sup>2</sup> beyan edilen, 185 m <sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri için emlak ofisi tarafından 67.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                                    | Emlak Ofisi<br>0 (541) 274 76 74             | 1. kat: 100 m <sup>2</sup>    | 185,00 m <sup>2</sup>            | 67.000,00 TL         |
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              | Zemin Kat: 135 m <sup>2</sup> |                                  |                      |
| <b>Emsal 4</b>                  | Taşınmaza yakın konumda Uygun Sokak da yer alan 100 m <sup>2</sup> beyan edilen iş yeri için emlak ofisi tarafından 32.000 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                                                                                                                                                             | Emlak Ofisi<br>0 (274) 223 31 53             | Zemin Kat                     | 100,00 m <sup>2</sup>            | 32.000,00 TL         |

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 320,00-TL/Ay/m<sup>2</sup> – 383,33-TL/Ay/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| <b>Başlıklar</b>                                     | <b>Örnek 1</b> | <b>Örnek 2</b> | <b>Örnek 3</b> | <b>Örnek 4</b> |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>                     | 300            | 166            | 185            | 100            |
| <b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>                     | 115.000        | 60.000         | 67.000         | 32.000         |
| <b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 383,33         | 360,90         | 362,16         | 320,00         |
| <b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>                      | -10%           | -5%            | -5%            | -10%           |
| <b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>                       | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>               | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>           | -5%            | -5%            | -5%            | 10%            |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>    | 325,83         | 324,81         | 325,95         | 320,00         |
| <b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>       |                |                |                | <b>324,15</b>  |

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m<sup>2</sup> değeri **325,00-TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**5.3.4. Satılık Büro/Ofis Emsalleri**

| SATILIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                          |                                      |     |     |                           |                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----|-----|---------------------------|------------------|
| Emsal                       | Açıklama                                                                                                                                                                                                                 | İlgili Kişi/Kurum<br>Telefon - Adres | Tip | Kat | Beyan Edilen<br>Brüt Alan | İstenen<br>Değer |
| <b>Emsal 1</b>              | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 3. normal katta yer alan 50 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 1.650.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (274) 216 16 32     | 1+1 | 3   | 50,00 m <sup>2</sup>      | 1.650.000,00 TL  |
| <b>Emsal 2</b>              | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2. normal katta yer alan 55 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 1.800.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (539) 273 67 67     | 1+1 | 2   | 55,00 m <sup>2</sup>      | 1.800.000,00 TL  |
| <b>Emsal 3</b>              | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 1. normal katta yer alan 75 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 2.500.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (532) 783 08 23     | 1+1 | 1   | 75,00 m <sup>2</sup>      | 2.500.000,00 TL  |
| <b>Emsal 4</b>              | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2. normal katta yer alan 60 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 2.000.000 TL fiyatla satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (532) 783 08 24     | 1+1 | 2   | 60,00 m <sup>2</sup>      | 2.000.000,00 TL  |

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların satılık büro/ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık büro/ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 32.727-TL/m<sup>2</sup> – 33.333-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| Başlıklar                                            | Örnek 1   | Örnek 2   | Örnek 3   | Örnek 4       |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| <b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>                     | 50        | 55        | 75        | 60            |
| <b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>                     | 1.650.000 | 1.800.000 | 2.500.000 | 2.000.000     |
| <b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 33.000    | 32.727    | 33.333    | 33.333        |
| <b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>                      | -5%       | -5%       | -10%      | -5%           |
| <b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>                       | 0%        | 0%        | 0%        | 0%            |
| <b>Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>               | 0%        | 0%        | 0%        | 0%            |
| <b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>           | 0%        | 0%        | 0%        | 0%            |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>    | 31.350    | 31.091    | 30.000    | 31.667        |
| <b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>       |           |           |           | <b>31.027</b> |

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık büro/ofis birim m<sup>2</sup> değeri **30.000-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**5.3.5. Kiralık Büro/Ofis Emsalleri**

| <b>KİRALIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ</b> |                                                                                                                                                                                                                           |                                              |            |            |                                   |                          |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Emsal</b>                       | <b>Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                           | <b>İlgili Kişi/Kurum<br/>Telefon - Adres</b> | <b>Tip</b> | <b>Kat</b> | <b>Beyan Edilen<br/>Brüt Alan</b> | <b>İstenen<br/>Değer</b> |
| <b>Emsal 1</b>                     | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 4. normal katta yer alan 80 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 15.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | Emlak Ofisi<br>0 (274) 223 68 26             | 2+1        | 4          | 80,00 m <sup>2</sup>              | 15.000,00 TL             |
| <b>Emsal 2</b>                     | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 6. normal katta yer alan 40 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 7.500 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | Emlak Ofisi<br>0 (543) 434 38 91             | 1+1        | 6          | 40,00 m <sup>2</sup>              | 7.500,00 TL              |
| <b>Emsal 3</b>                     | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2. normal katta yer alan 120 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 19.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (534) 269 30 76             | 2+1        | 2          | 120,00 m <sup>2</sup>             | 19.000,00 TL             |
| <b>Emsal 4</b>                     | Konu taşınmaz ile aynı bölgede 1. normal katta yer alan 55 m <sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip, büro/ofis nitelikli taşınmaz 9.000 TL fiyatla kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | Emlak Ofisi<br>0 (549) 303 43 43             | 1+1        | 1          | 55,00 m <sup>2</sup>              | 9.000,00 TL              |

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık büro/ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık büro/ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 158,33-TL/Ay/m<sup>2</sup> – 187,50-TL/Ay/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| <b>Başlıklar</b>                                     | <b>Örnek 1</b> | <b>Örnek 2</b> | <b>Örnek 3</b> | <b>Örnek 4</b> |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>                     | 80             | 40             | 120            | 55             |
| <b>İstenen Satış Fiyatı (TL)</b>                     | 15.000         | 7.500          | 19.000         | 9.000          |
| <b>İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m<sup>2</sup>)</b> | 187,50         | 187,50         | 158,33         | 163,64         |
| <b>Öngörülen Pazarlık Oranı</b>                      | -10%           | -10%           | -5%            | -5%            |
| <b>Alan Düzeltme Katsayısı</b>                       | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı</b>               | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı</b>           | -5%            | 0%             | 10%            | 5%             |
| <b>Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m<sup>2</sup>)</b>    | 159,38         | 168,75         | 166,25         | 163,64         |
| <b>ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m<sup>2</sup>)</b>       |                |                |                | <b>164,50</b>  |

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık büro/ofis birim m<sup>2</sup> değeri **165,00-TL/Ay/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.



### 5.3.6. Emsal Krokisi



### 5.3.7. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin 54.545-TL/m<sup>2</sup> – 75.238-TL/m<sup>2</sup> aralığında, konut nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerlerinin konum ve büyüklüklerine göre 11.250-TL/m<sup>2</sup> – 14.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında, ofis nitelikli taşınmazların 32.727-TL/m<sup>2</sup> – 33.333-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın katlar için birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup Bodrum kat, Zemin kat, 3. Normal katta konumlu dükkanın değerlendirme işleminde bodrum kat 1/6 oranında 1, 2. Ve 3. Normal Katları ~1/2 oranında, zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

| Kullanım               | Kat    | Kat Alanı       | Kat Alanı Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer (TL)    | Nihai Değeri (TL)    |
|------------------------|--------|-----------------|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dükkan                 | Bodrum | 128             | 10.000,00                                   | 1.280.000,00         | 35.330.000,00        |
|                        | Zemin  | 227             | 60.000,00                                   | 13.620.000,00        |                      |
|                        | 1. Kat | 227             | 30.000,00                                   | 6.810.000,00         |                      |
|                        | 2. Kat | 227             | 30.000,00                                   | 6.810.000,00         |                      |
|                        | 3. Kat | 227             | 30.000,00                                   | 6.810.000,00         |                      |
| Mesken                 | 4. Kat | 256             | 11.000,00                                   | 2.816.000,00         | 2.815.000,00         |
| Mesken                 | 5. Kat | 256             | 11.000,00                                   | 2.816.000,00         | 2.815.000,00         |
| Mesken                 | 6. Kat | 256             | 11.000,00                                   | 2.816.000,00         | 2.815.000,00         |
| Mesken                 | 7. Kat | 256             | 11.000,00                                   | 2.816.000,00         | 2.815.000,00         |
| <b>GENEL TOPLAMLAR</b> |        | <b>2.060,00</b> |                                             | <b>46.594.000,00</b> | <b>46.590.000,00</b> |

### 5.3.8. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemine indirgenmiş dükkan birim kira değerlerinin 320,00-TL/Ay/m<sup>2</sup> – 383,33-TL/Ay/m<sup>2</sup> aralığında, konut nitelikli taşınmazlar için ise 87,50-TL/Ay/m<sup>2</sup> – 90,91-TL/Ay/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler sonucunda değerleme konusu dükkanın zemin kat birim kira değeri 325 TL, bodrum kat tamamının birim kira değeri 54,20-TL/Ay/m<sup>2</sup>, normal kat birim kira değeri 162,50-TL/Ay/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan dükkanın değerleme işleminde bodrum kat 1/6 oranında 1, 2. Ve 3. normal kat 1/2 oranında, zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir. Dükkan sonrası katlar için 75,00-TL/Ay/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmaz ile benzer özellik gösteren dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 10 - 15 yıl aralığında olduğu, mesken nitelikli taşınmazların 18 - 22 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli bölüm için kapitalizasyon oranı %5,50 mesken nitelikli bölümler için %6,50 olarak baz alınmıştır.

| Niteliği            | Kat    | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira değeri (TL) | Kapt. Oranı (%) | Net Bugünkü Değer (TL) | Nihai Değeri (TL)    |
|---------------------|--------|-----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| <b>Dükkan</b>       | Bodrum | 128                         | 54,20                                           | 6.938                  | 83.251                  | 5,50%           | 1.513.658              | 41.755.000,00        |
|                     | Zemin  | 227                         | 325,00                                          | 73.775                 | 885.300                 | 5,50%           | 16.096.364             |                      |
|                     | 1.Kat  | 227                         | 162,50                                          | 36.888                 | 442.650                 | 5,50%           | 8.048.182              |                      |
|                     | 2. Kat | 227                         | 162,50                                          | 36.888                 | 442.650                 | 5,50%           | 8.048.182              |                      |
|                     | 3. Kat | 227                         | 162,50                                          | 36.888                 | 442.650                 | 5,50%           | 8.048.182              |                      |
| <b>Mesken</b>       | 4. Kat | 256                         | 75,00                                           | 19.200                 | 230.400                 | 6,50%           | 3.544.615              | 3.545.000,00         |
| <b>Mesken</b>       | 5. Kat | 256                         | 75,00                                           | 19.200                 | 230.400                 | 6,50%           | 3.544.615              | 3.545.000,00         |
| <b>Mesken</b>       | 6. Kat | 256                         | 75,00                                           | 19.200                 | 230.400                 | 6,50%           | 3.544.615              | 3.545.000,00         |
| <b>Mesken</b>       | 7. Kat | 256                         | 75,00                                           | 19.200                 | 230.400                 | 6,50%           | 3.544.615              | 3.545.000,00         |
| <b>GENEL TOPLAM</b> |        | <b>2.060,00</b>             |                                                 | <b>268.175,00</b>      | <b>3.218.101,00</b>     |                 | <b>55.933.029</b>      | <b>55.935.000,00</b> |

### 5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

| Niteliği         | Kat    | Kat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira Değeri (TL) | Yıllık Kira değeri (TL) |
|------------------|--------|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Dükkan</b>    | Bodrum | 128                         | 54,20                                  | 6.938                  | 83.251                  |
|                  | Zemin  | 227                         | 325,00                                 | 73.775                 | 885.300                 |
|                  | 1. Kat | 227                         | 162,50                                 | 36.888                 | 442.650                 |
|                  | 2. Kat | 227                         | 162,50                                 | 36.888                 | 442.650                 |
|                  | 3. Kat | 227                         | 162,50                                 | 36.888                 | 442.650                 |
| <b>Mesken</b>    | 4. Kat | 256                         | 75,00                                  | 19.200                 | 230.400                 |
| <b>Mesken</b>    | 5. Kat | 256                         | 75,00                                  | 19.200                 | 230.400                 |
| <b>Mesken</b>    | 6. Kat | 256                         | 75,00                                  | 19.200                 | 230.400                 |
| <b>Mesken</b>    | 7. Kat | 256                         | 75,00                                  | 19.200                 | 230.400                 |
| <b>TOPLAMLAR</b> |        | <b>2.060</b>                |                                        | <b>268.180,00</b>      | <b>3.218.100,00</b>     |

#### **5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgesi alınmış, “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan ana taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

#### **5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

#### **5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, ana taşınmaz niteliğindeki taşınmazın değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

#### **5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

#### **5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde kat irtifakı kurulmamış olduğundan taşınmaz olduğundan tek bir değer takdir edilmiştir.

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
VE GÖRÜŞ



#### 6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazın nihai değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| Nitelik | Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL) | Gelir Yöntemine Göre Değer (TL) | Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL) |
|---------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Bina    | 46.590.000                        | 55.935.000,00                   | 51.265.000                       |

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

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

#### 6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış taşınmaz cins değişikliği yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

#### 6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### 6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz 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 vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

#### 6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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



**6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 63 ada 224 parsel 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 nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere “(Değişik: RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmaz için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Ticaret fonksiyonlu gelişmiş olan bir bölgede kurumsal kiracılara hitap eden Büro-Mesken ve dükkan olarak ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde inşa edilmiştir. Yapının malzeme kalitesi iyi seviyededir. Ticari olarak merkezi bir caddede yer aldığından, aynı zamanda merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Kütahya İli, Merkez İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 63 ada, 224 nolu parsel nolu 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 vasıflı taşınmazın yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

| Ada / Parsel | KDV Hariç Satış Değeri (TL)                                |
|--------------|------------------------------------------------------------|
| 63 / 224     | 51.265.000,00<br>Elli Bir Milyon İki Yüz Altmış Beş Bin TL |
|              | KDV Dahil Satış Değeri (TL)                                |
|              | 61.518.000,00<br>Altmış Bir Milyon Beş Yüz On Sekiz Bin TL |

**Onur ERDEM**  
Şehir Plancısı  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:411461

**Ahmet MERMERKAYA**  
İnşaat Mühendisi  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:403892

**Yılmaz KÜRKÇÜ**  
Harita Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400572

### 7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;  
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

### EKLER

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri