

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 24.06.2024

Rapor No: VAKIF GYO-2024-20

KÜTAHYA / MERKEZ



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
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.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Bağımsız Bölüm Özellikleri.....	10
3.4.	Tapu Kayıtları	12
3.4.1.	Takyidat Bilgileri	12
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.7.	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	15
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	15
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	15
3.11.	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 Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	15
3.12.	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 Deetimler Hakkında Bilgi	16
3.13.	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 İlişkinAçıklama	16
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	18
4.1.1.	Kütahya İli	18
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	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	25
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	25
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26

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.....	27
5. Güncel Değerleme Teknikleri	29
5.1.1. Maliyet Yöntemi	29
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	29
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	29
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	29
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	30
5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri.....	30
5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri	31
5.2.3. Satılık Konut Emsalleri	32
5.2.4. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan Sonuç.....	33
5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	34
5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	34
5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri	35
5.3.3. Kiralık Konut Emsalleri	36
5.3.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	37
5.3.5. Emsal Krokisi	37
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	38
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	38
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	38
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	38
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	38
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	40
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
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.....	40
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	40
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	40
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	40
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
7.2. Nihai Değer Takdiri	43
7.1. Beyan.....	44
7.2. Ekler.....	44

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	19.06.2024
Rapor Tarihi	24.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-20
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 satış ve kira değerinin belirlenmesi
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 Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli ve 2021_VAKIF_GYO_09 numaralı ve 08.11.2023 tarih ve 2023_VAKIF_GYO_08 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 24.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
	66.620.000,00
	Altmış Altı Milyon Altı Yüz Yirmi Bin Türk Lirası
63 / 224	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	79.944.000,00
	Yetmiş Dokuz Milyon Dokuz Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme 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 değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, 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.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 238,31 m² 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.

3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Bodrum Kat; Mimari projesinde bodrum kat, brüt ~128 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.



3.4. Tapu Kayıtları

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 SEKİZ YOL SEVİYESİ ALTINDA BİR OLMAK ÜZERE TOPLAM DOKUZ KATLI VE İÇERİSİNDE BİR BANKA ŞUBESİ VE SEKİZ ADET LOJMANI BULUNAN 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 ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.4.1. Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 29.05.2024 tarih ve saat 17:05 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır. (22.12.2023 tarih, 58408 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

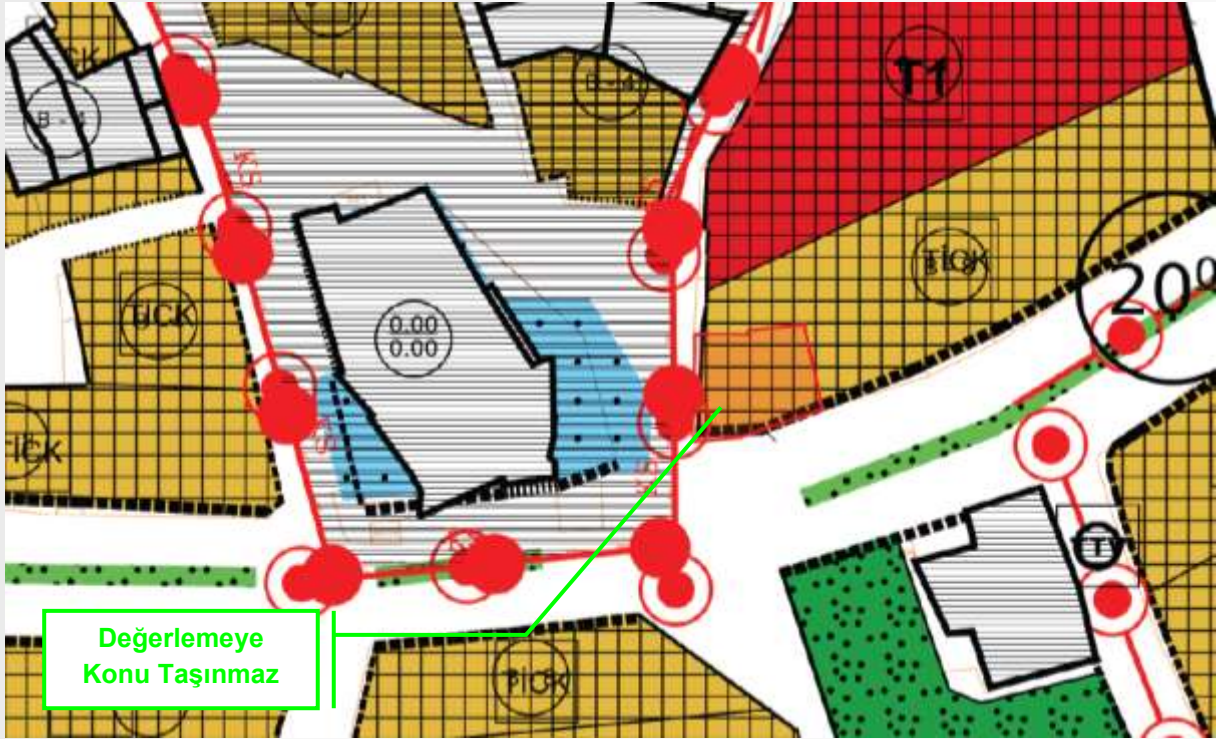
Kütahya Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmaza ait bila onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit 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 değerleme 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 ilimiz 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 önemli alan (ÖA-2) içerisinde yer almaktadır. Kütahya Askeri Havaalanı Mania Planı ile ilgili yapılaşmalarda mania planı kriterlerine uyulacaktır. Mania kotu: 1001 - 1003 m.'dir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bahadır Halil BAŞLI
İmar ve Şehircilik Müdürü

Belgenin Aslı Elektronik
İmzalıdır
18 Ekim 2023
Ferda TRAKURU
Memur

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 1796893-OTY00DU2MTU1NDE= Belge Doğrulama Adresi: <https://ebelediye.kutahya.bel.tr/webportal/index.php?newsayfa=48>

Gaybıfendi 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
Kep Adresi: kutahyabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için : Özgür GÜLAK
Maden Teknikeri
Tel.No: 1506
EBYS NO: 1796893



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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.7. 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.

3.8. 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.10. 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.

3.11. 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 (m ²)	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	0	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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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 mevkîi 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 mevkîi 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.

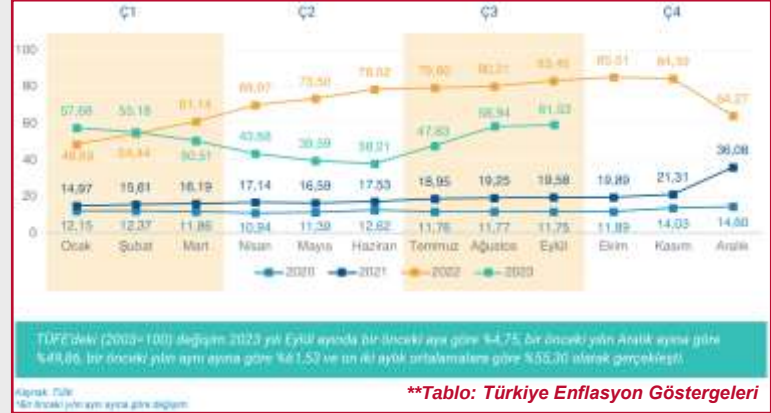
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Kütahya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	575.674	284.542	291.132
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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır.

Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir.



Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir.

Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Yıl	GSYH (milyar TL)	İlişim Dışı (TL)	GSYH (milyar Dolar)	İlişim Dışı (Dolar)	Değişim** (%)	Yıllık Ortalama Değişim (Dolar/TL)
2017	3.133.794	39.019	452.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.750.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,88
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.999	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.709	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	178.654	905.814	10.669	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,67

GSYH 2023 yıl üçüncü çeyrek ilk tahmin, tasarruflı hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 arttı.

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi



sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatla %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

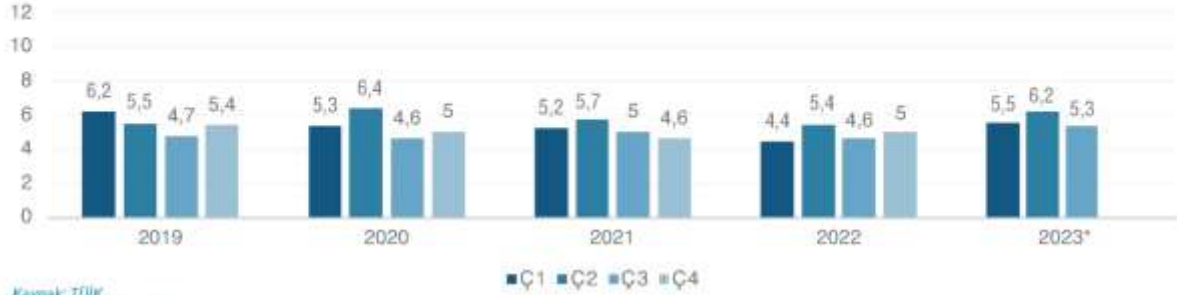


Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir.

Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

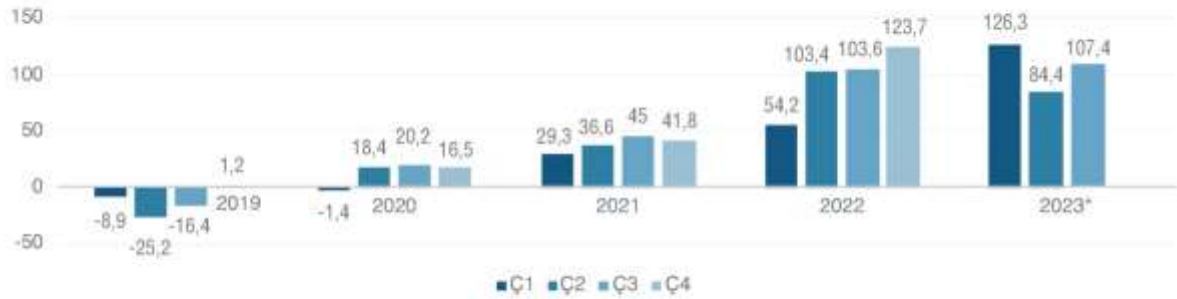


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.



Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.



Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü

çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.



	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
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÖİK

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.

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

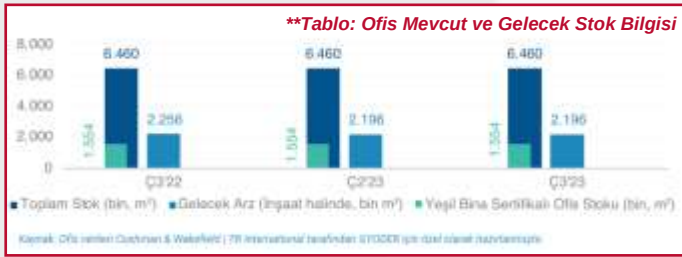
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir. Bu durumun birincil kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri	Q3'22	Q3'23	Q3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	92	72	98
İstanbul Bölgesi Kiralama İşlemi (bin m²)	27,0	37,0	37,0
İstanbul Bölgesi Kiralama Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98,7 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Çeyrek Bazda Kiralama İşlemleri**



2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5

oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır.

Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	639.319	637.684	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.982
Ankara	625.626	625.623	627.414
Antalya	635.536	633.577	640.650
Kocaeli	625.015	625.138	624.447
Adana	622.133	623.755	620.537

Kaynak: Endeks 50/23 İstanbul

****Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir.

Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir.

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 taşınmazlar 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. 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.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ						
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat Alanı	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 105,00 m ² , Bodrum Katı: 63,00 m ² ve Asma Katı: 105,00 m ² toplamda 273,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 33.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0530 524 09 04	B 63,00 m ²	170,10 m ²	33.000.000,00 TL	
			Z 105,00 m ²			
			A 105,00 m ²			
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 145,00 m ² , Bodrum Katı: 75,00 m ² ve Asma Katı 138,00 m ² toplamda 358,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0552 367 43 43	B 75,00 m ²	229,00 m ²	40.000.000,00 TL	
			Z 145,00 m ²			
			A 138,00 m ²			
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 60,00 m ² , Bodrum Katı: 60,00 m ² ve Asma Katı 60,00 m ² toplamda 102,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 15.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0530 331 43 13	B 60,00 m ²	102,00 m ²	15.250.000,00 TL	
			Z 60,00 m ²			
			A 60,00 m ²			
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumda Sevgi yolunun arka caddesinde yer alan 30 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 5.250.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0532 503 06 65	Z 30,00 m ²	30,00 m ²	5.250.000,00 TL	

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 m² birim değerlerinin **149.509 TL/m² - 194.003 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	170,10	229,00	102,00	30,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	33.000.000,00	40.000.000,00	15.250.000,00	5.250.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	194.003,53	174.672,49	149.509,80	175.000,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-5%	-20%
İnşaat Kalite Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	106.701,94	113.537,12	112.132,35	105.000,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				109.342,85

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık dükkan birim m² değeri **110.000-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.2. Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 3. normal katta 120 m ² beyan edilen ancak 100 m ² olduğu öngörülen ofis 1.850.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0553 888 55 88	3	100,00 m ²	1.850.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 1. normal katta 55 m ² beyan edilen ofis 1.375.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0540 233 43 43	1	55,00 m ²	1.375.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 1. normal katta 103 m ² beyan edilen ofis 2.050.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0554 215 56 21	1	103,00 m ²	2.050.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 1. normal katta 20 m ² beyan edilen ofis 730.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0543 560 97 40	1	20,00 m ²	730.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **18.500 TL/m² – 36.500 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	100,00	55,00	103,00	20,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	1.850.000,00	1.375.000,00	2.050.000,00	730.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	18.500,00	25.000,00	19.902,91	36.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	30%	30%	30%	40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	23.125,00	31.250,00	23.883,50	49.275,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				31.883,37

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık ofis birim m² değeri **31.883,37-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.3. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ						
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Tip	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 3. normal katta 130 m ² beyan edilen ancak 120 m ² olduğu öngörülen 3+1 mesken 1.770.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0506 436 00 06	3+1	3	120,00 m ²	1.770.000,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 4. normal katta 115 m ² beyan edilen ancak 100 m ² olduğu öngörülen 2+1 mesken 1.550.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0539 273 67 67	2+1	4	100,00 m ²	1.550.000,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 3. normal katta 135 m ² beyan edilen ancak 120 m ² olduğu öngörülen 3+1 mesken 1.680.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0535 270 66 48	3+1	3	120,00 m ²	1.680.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 3. normal katta 95 m ² beyan edilen 2+1 mesken 1.550.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0544 618 60 04	2+1	3	95,00 m ²	1.550.000,00 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 m² birim değerlerinin **14.000 TL/m² – 16.316 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	120,00	100,00	120,00	95,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	1.770.000,00	1.550.000,00	1.680.000,00	1.550.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	14.750,00	15.500,00	14.000,00	16.315,79
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-5%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalite Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-5%	-5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	12.537,50	13.175,00	12.600,00	13.868,42
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				13.045,23

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların satılık konut birim m² değeri **13.045 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4. Pazar yaklaşımı ile 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. Değerleme konusu taşınmazın katlar için birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup Bodrum kat, Zemin kat, 3. Normal katta konumlu dükkânın değerlendirme işleminde bodrum kat 1/6 oranında zemin kata indirgenmiş, 1. 2. Ve 3. Normal Katları için bölge ofis değerleri baz alınmış, diğer normal katlar için bölge konut değerleri baz alınmıştır. 1/2 oranında, zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

Kullanım	Kat	Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
Dükkan	Bodrum	128,00	18.333,33	2.346.666,67	49.030.000,00
	Zemin	227,00	110.000,00	24.970.000,00	
	1. Kat	227,00	31.883,37	7.237.525,85	
	2. Kat	227,00	31.883,37	7.237.525,85	
	3. Kat	227,00	31.883,37	7.237.525,85	
Mesken	4. Kat	256,00	13.045,23	3.339.578,95	3.340.000,00
Mesken	5. Kat	256,00	13.045,23	3.339.578,95	3.340.000,00
Mesken	6. Kat	256,00	13.045,23	3.339.578,95	3.340.000,00
Mesken	7. Kat	256,00	13.045,23	3.339.578,95	3.340.000,00
GENEL TOPLAMLAR		2.060,00		62.387.560,00	62.390.000,00

5.3. Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

5.3.1. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	Konumu ve Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat Alanı	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 50,00 m ² , Bodrum Katı: 50,00 m ² ve Asma Katı: 50,00 m ² toplamda 85,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 30.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 00530 524 09 04	B 50,00 m ²	85,00 m ²	30.000,00 TL
			Z 50,00 m ²		
			A 50,00 m ²		
Emsal 2	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 70,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0549 274 25 05	Z 70,00 m ²	70,00 m ²	22.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 15,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 12.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0541 970 00 09	Z 15,00 m ²	15,00 m ²	12.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaza yakın konumda Zemin Katı: 110,00 m ² , Bodrum Katı: 60,00 m ² ve Asma Katı: 110,00 m ² toplamda 177,00 m ² beyan edilen iş yeri emlak ofisi tarafından 48.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0507 313 63 63	B 60,00 m ²	177,00 m ²	48.000,00 TL
			Z 110,00 m ²		
			A 110,00 m ²		

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² kira birim değerlerinin **271,19 TL/Ay/m² - 800,00 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m ²)	85,00	70,00	15,00	177,00
İstenen Kira Değeri (TL/Ay)	30.000,00	22.000,00	12.000,00	48.000,00
İstenen Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	352,94	314,29	800,00	271,19
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/Ay/m ²)	300,00	282,86	640,00	271,19
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)				373,51

Bölgede benzer nitelikte kiralık dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan kira birim m² değeri **373,51 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri

KIRALIK BÜRO/OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 6. normal katta 40 m ² beyan edilen ancak 30 m ² olduğu öngörülen ofis 4.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0543 434 38 91	6	30,00 m ²	4.500,00 TL
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yeni binada 6. normal katta 65 m ² beyan edilen ofis 17.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0554 127 08 11	6	65,00 m ²	17.500,00 TL
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 2. normal katta 15 m ² beyan edilen ofis 4.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0533 284 43 00	2	15,00 m ²	4.000,00 TL
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede yen, binada 6. normal katta 26 m ² beyan edilen ofis 8.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0542 727 17 97	6	26,00 m ²	8.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık ofis fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **150,00 TL/Ay/m² – 307,69 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	30,00	65,00	15,00	26,00
İstenen Kira Değeri (TL/Ay)	4.500,00	17.500,00	4.000,00	8.000,00
İstenen Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	150,00	269,23	266,67	307,69
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	10%	5%
Düzeltilmiş Kira Değer (TL/Ay/m²)	127,50	242,31	280,00	307,69
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				239,38

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **239,38-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Kat	Öngörülen Brüt Alan	İstenen Değer
Emsal 1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 7. normal katta 130 m ² beyan edilen ancak 105 m ² olduğu öngörülen mesken 9.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0534 741 19 93	3+1	7	105,00 m ²
Emsal 2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 5. normal katta 130 m ² beyan edilen ancak 110 m ² olduğu öngörülen mesken 9.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0538 368 23 06	3+1	5	110,00 m ²
Emsal 3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 1. normal katta 110 m ² beyan edilen ancak 90 m ² olduğu öngörülen mesken 7.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0545 671 71 93	2+1	1	90,00 m ²
Emsal 4	Konu taşınmaz ile aynı bölgede eski binada 2. normal katta 110 m ² beyan edilen ancak 95 m ² olduğu öngörülen mesken 8.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 053 951 55 43	2+1	2	95,00 m ²

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların kiralık konut fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **77,78 TL/Ay/m² – 89,47 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Brüt Alan (m²)	105,00	110,00	90,00	95,00
İstenen Kira Değeri (TL/Ay)	9.000,00	9.000,00	7.000,00	8.500,00
İstenen Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	85,71	81,82	77,78	89,47
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Kira Değer (TL/Ay/m²)	81,43	77,73	73,89	85,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				79,51

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık ofis birim m² değeri **79,51-TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmaz üzerinde yer alan dükkanın değerlendirilme işleminde bodrum kat 1/6 oranında zemin kata indirgenmiş, 1. 2. Ve 3. Normal Katları için bölge ofis değerleri baz alınmış, diğer normal katlar için bölge konut değerleri baz alınmıştır.

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 ve ofis nitelikli bölüm için kapitalizasyon oranı %5,50 mesken nitelikli bölümler için %6,50 olarak baz alınmıştır.

Niteliği	Kat	Kat Alanı (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı (%)	Net Bugünkü Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
Dükkan	Bodrum	128,00	62,25	7.968	95.619	5,50%	1.738.523	55.805.000,00
	Zemin	227,00	373,51	84.787	1.017.444	5,50%	18.498.976	
	1.Kat	227,00	239,38	54.338	652.058	5,50%	11.855.591	
	2. Kat	227,00	239,38	54.338	652.058	5,50%	11.855.591	
	3. Kat	227,00	239,38	54.338	652.058	5,50%	11.855.591	
Mesken	4. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258	6,50%	3.757.821	3.760.000,00
Mesken	5. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258	6,50%	3.757.821	3.760.000,00
Mesken	6. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258	6,50%	3.757.821	3.760.000,00
Mesken	7. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258	6,50%	3.757.821	3.760.000,00
GENEL TOPLAM		2.060,00		337.189,00	4.046.268,00		70.835.556,00	70.845.000,00

5.3.5. Emsal Krokisi



5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Niteliği	Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
Dükkan	Bodrum	128,00	62,25	7.968	95.619
	Zemin	227,00	373,51	84.787	1.017.444
	1. Kat	227,00	239,38	54.338	652.058
	2. Kat	227,00	239,38	54.338	652.058
	3. Kat	227,00	239,38	54.338	652.058
Mesken	4. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258
Mesken	5. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258
Mesken	6. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258
Mesken	7. Kat	256,00	79,51	20.355	244.258
TOPLAMLAR		2.060		337.190,00	4.046.268,00

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 kullanımdır. 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
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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	62.390.000,00	70.845.000,00	66.620.000,00

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 taşınmaz 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 fıkra da 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 normal 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;

Değerleme konusu taşınmazların:

Ada / Parsel	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
63 / 224	66.620.000,00
	Altmış Altı Milyon Altı Yüz Yirmi Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	79.944.000,00
	Yetmiş Dokuz Milyon Dokuz Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası

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.

7.4. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.5. Ekler

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